

Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 588
Leveringsfrist: 25.11.2009
Til sammen 17230 ord

17.11.2009

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt	1
1.2	Oppgavens videre oppbygging	1
1.3	Hva er eiendomsmegling?	2
<u>2</u>	<u>RETTSKILDER OG DERES VEKT INNENFOR EIENDOMSMEGLING</u>	<u>6</u>
2.1	Lov	6
2.2	Forarbeider	8
2.3	Lovens formål	8
2.4	Rettspraksis	10
2.5	Andre myndigheters praksis	10
<u>3</u>	<u>EIENDOMSMEGLERS UNDERSØKELSES- OG OPPLYSNINGSPLIKT</u>	<u>14</u>
3.1	Generelt om eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt	14
3.2	Hovedregelen om eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt	16
3.2.1	§ 6-7 første ledd - opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen	18
3.2.1.1	§ 6-7 første ledd og offentligrettslige pålegg	18
3.2.1.2	§ 6-7 første ledd og planforslag/ikke endelige offentlige planer	19
3.2.1.3	§ 6-7 første ledd og utleie	22

3.2.1.4	§ 6-7 første ledd og mistanke om ulovlige forhold ved en eiendom	22
3.2.1.5	§ 6-7 første ledd og utinglyste heftelser	23
3.2.2	§ 6-7 annet ledd – lovens minstekrav til informasjon fra eiendomsmegler ved salg/kjøp av eiendom	24
3.2.2.1	Eiendommens registerbetegnelse og adresse	24
3.2.2.2	Eierforhold	25
3.2.2.3	Tinglyste forpliktelser	25
3.2.2.4	Tilliggende rettigheter	28
3.2.2.5	Grunnarealer	29
3.2.2.6	Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte	29
3.2.2.7	Eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål	34
3.2.2.8	Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	38
3.2.2.9	Ligningsverdi og offentlige avgifter	39
3.2.2.10	Forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett	39
3.2.2.11	Spesifikasjon over faste løpende kostnader	41
3.2.2.12	Hvis kjøpesum er fastsatt: Totalkostnad som omfatter alle gebyr og avgifter og øvrige kostnader	42
3.2.2.13	Hvis kjøpesum ikke er fastsatt: En samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader	42
3.2.2.14	Hva som er avtalt om eiendomsmeglers vederlag	43
3.3	Særlig opplysningsplikt	43
3.4	God meglerskikk	47
3.4.1	Generelt om begrepet god meglerskikk	47
3.4.2	Lojal kontra nøytral	50
3.4.3	Hensyn ved vurderingen av kravet til god meglerskikk	52
3.4.3.1	Hensynet til elastisitet	52
3.4.3.2	Preventivt	53
3.4.3.3	Hensynet til bransjen selv	53
3.5	Eventuelle variasjoner i eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt	54
3.5.1	Varierer eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt ved bruk av medhjelpere?	54
3.5.2	Varierer eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter hvilken rolle eiendomsmegler har?	55
3.5.3	Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt ved tvangssalg	56

<u>4</u>	<u>EIENDOMSMEGLERS ERSTATNINGSANSVAR VED BRUDD PÅ UNDERSØKELSES- OG OPPLYSNINGSPLIKTEN</u>	<u>58</u>
4.1	Oversikt	58
4.2	Erstatningsansvaret for eiendomsmeglere overfor kjøper ved brudd på undersøkelses-og opplysningsplikten	59
4.2.1	Ansvarsgrunnlaget	59
4.2.1.1	Uaktsom overtredelse av undersøkelses- og opplysningsplikten	60
4.2.2	Økonomisk tap	63
4.2.3	Adekvat årsakssammenheng	63
4.3	Forbehold om ansvar	63
4.4	Skadelidtes medvirkning til eget tap	64
<u>5</u>	<u>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER</u>	<u>66</u>
<u>6</u>	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>67</u>
6.1	Forarbeider	67
6.2	Litteratur	67
6.3	Elektriske dokumenter	67
6.4	Lovverk	68
6.5	Domsregister	68
6.6	Bransjepraksis fra Klagenemda for eiendomsmeglertjenester	68
6.7	Norske standarder	68
6.8	Etiske regler for Norges eiendomsmeglersforbund	68

1 Innledning

1.1 Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt

Oppgaven lyder ”eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt”, og er avgrenset til å gjelde det ansvar eiendomsmegler har overfor kjøper når det gjelder å undersøke forhold ved eiendommen og å opplyse en potensiell kjøper om de opplysninger eiendomsmegleren innhenter i den forbindelse. Målet med avhandlingen er altså å kartlegge og avdekke eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt overfor kjøper i forbindelse med en eiendomsoverdragelse. Loven oppstiller minstekrav til eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt, men det kan også tenkes tilfeller utenfor dette som faller inn under opplysningsplikten og som kjøper dermed har krav på å få informasjon om.

1.2 Oppgavens videre oppbygging

Avhandlingen skal gi innblikk i hva som ligger i en eiendomsmeglers plikt til å undersøke og opplyse om forhold ved eiendommen ved en eiendomsoverdragelse.

Først sies det litt om de ulike rettskildene innenfor eiendomsmegling og reguleringen av denne virksomheten, samt litt om rettskildenes betydning innenfor samme rettsområde.

Hoveddelen av avhandlingen omhandler hovedregelen om eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt i § 6-7 i lov om eiendomsmegling av 29.juni 2007, lovens minstekrav, særlig opplysningsplikt i visse tilfeller, den rettslige standarden ”god meglerskikk”, variasjoner i eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt, og undersøkelses- og opplysningsplikten ved tvangssalg.

Avslutningsvis settes det fokus på det tilfelle at eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt ikke er overholdt, det vil si eiendomsmeglers erstatningsansvar overfor kjøper ved brudd på denne plikten.

1.3 Hva er eiendomsmegling?

Kjøp og salg av eiendom er noe som de aller fleste er i befatning med en eller flere ganger i løpet av livet. Kjøp og / eller salg av eiendom er en så vidt viktig og betydelig økonomisk transaksjon som det er betryggende at en profesjonell tredjemann bistår de involverte partene med. I tillegg er den ofte også av følelsesmessig betydning i og med at det gjelder ens egen bolig og boligtilstand. Det innebærer at det er svært ønskelig at denne type pengetransaksjon ivaretas på en best mulig måte. Dette behovet er forsøkt dekket i og med eiendomsmeglingsvirksomhet. I dag omsettes eiendom via foretak som har bevilgning til å drive eiendomsmegling og advokater som har stilt sikkerhet for eiendomsmegling, samt boligbyggerlag som driver eiendomsmegling med foretaksbevilgning og ordinære boligbyggerlags formidling av tilknyttede andeler¹ og i dag omsettes da også de fleste eiendommer via eiendomsmeglingsforetak, det vil si ved bruk av eiendomsmeglere. Utvalget av eiendomsmeglingsforetak og eiendomsmeglere er stort, og kvaliteten på den tjeneste de yter, vil variere fra foretak til foretak og fra megler til megler. Denne type virksomhet er lovregulert i lov om eiendomsmegling av 29.juni 2007, nr.73.

¹ <http://www.kredittilsynet.no/no/eiendomsmegling/>

Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte. I tillegg skal den legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand, jfr. eiendomsmeglingsloven § 1-1. Loven gir også svar på hva en forbruker kan forvente når det gjelder hvordan eiendomsmeglingsvirksomhet skal foregå, og dermed også å gjøre forbrukeren i stand til å klage dersom disse forventningene ikke oppfylles.

Sentralt i alle definisjoner av eiendomsmegler finner vi ordet ”mellommann”. Vi finner i eiendomsmeglingsloven § 2-2 (1) følgende definisjon: ”Med eiendomsmegling menes å opptre som mellommann....” Loven definerer altså eiendomsmeglingsvirksomhet som det å drive mellommannsvirksomhet i form av eiendomsmegling. Selve begrepet ”megler” vil si å opptre for fremmed regning. Dette i motsetning til egenhandel som kjennetegnes ved at man selv har risikoen for gevinst eller tap. Det vil som hovedregel innebære at megleren ikke har den økonomiske risiko for handelen som han formidler. Det er det en av partene i det foreliggende kontraktsforholdet som har. En megler kan dog også ta oppdrag for begge parter i et kontraktsforhold.

Når megleren kun har en rolle som oppgjørsmedarbeider mellom partene opptre han i utgangspunktet ikke som en megler. Det følger imidlertid av eiendomsmeglingsloven § 1-2, annet ledd at eiendomsmegling skal forstås som: ”...å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør...”. Dette må forstås som at den som foretar oppgjør ved rene oppgjørsoppdrag, anses som megler i lovens forstand. Av det følger at også oppgjørsansvarlig må overholde opplysningsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-7. Det spesielle ved oppgjørsoppdrag, er at salget allerede er sluttet på det tidspunkt eiendomsmegler kommer inn i bildet².

² <http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/20062006/001/PDFS/NOU200620060001000DDDPDFS.pdf>

I tillegg til vilkåret om mellommannsvirksomhet, inneholder eiendomsmeglingsloven § 1-2 vilkår om alternative transaksjoner som omfattes av loven. Og det er her eiendomsmegling skiller seg fra annen mellommannsvirksomhet. Under begrepet eiendomsmegling i eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd, innbefattes omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom (nr.1) samt inngåelse og overdragelse av feste – eller leiekontrakt til fast eiendom, med unntak av kontrakter som omfattes av lov 25.juni 1965 nr.1 om forpaktning (nr.2).

Loven regner også omsetning av borettsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstdokument med tilknyttet leierett eller boretts til bolig eller annet areal i bebygget eiendom innunder virksomheten eiendomsmegling. (nr.3) Det samme med omsetning av parter i selskap eller aksjer i aksjeselskap som ikke er børsnotert, dersom omsetningen hovedsakelig tar sikte på overdragelse av eiendom. (nr.4) Også omsetning av tidsparter omfattes nå av lov om eiendomsmegling (nr.5).

Med omsetning menes ikke bare kjøp og salg, men alle typer overdragelser av den aktuelle faste eiendom eller rettighet i fast eiendom. Eksempelvis en leieavtale som inngås for første gang, eller tilsvarende en festeavtale eller en eiendom som skilles ut fra en annen eiendom etc. jfr. eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd (2).

Loven begrenser i eiendomsmeglingsloven § 1-2 tredje ledd, eiendomsmegling til ikke å gjelde ved formidling av utleie av hytter eller privatbolig eller rom i slike til fritidsformål, samt formidling av rom i hoteller, herberger mv. for overnatting eller opphold.

Det er videre gjort et unntak fra mellommannsbegrepet i eiendomsmeglingslovens § 1-2 femte ledd, som for øvrig er nytt etter den nye loven av 2007, det såkalte ”konsernunntaket” som sier at tjenester som utøves for foretak innen samme konsern ikke regnes som eiendomsmeglingsvirksomhet.

Eiendomsmegling består ikke bare i å opptre som mellommann, det innebærer også å forestå oppgjør, jfr. eiendomsmeglingsloven § 1-2 (2). Det betyr at også rene oppgjørsoppdrag anses som eiendomsmegling. Dog med den forutsetning at det forutgående boligsalget hadde vært omfattet av eiendomsmeglingsloven dersom en megler hadde bistått.

Hva et "oppgjørsoppdrag" er, defineres verken i loven eller i forarbeidene, men gjelder vanligvis at man mottar kjøpesum fra en kjøper, sletter gamle heftelser, tinglyser nye heftelser, tinglyser nytt skjøte og utbetaler til selger og / eller selgers långivere.

Utrykket "megler" var tidligere ingen beskyttet tittel. Dette er det gjort en endring på i den nye eiendomsmeglingsloven av 2007. I henhold til ny lov er tittelen "megler" lovbeskyttet og kan bare benyttes av personer med eiendomsmeglerbrev, advokat og jurist med særskilt tillatelse etter eiendomsmeglingsloven til å drive eiendomsmegling, jfr. § 4-5 (2).

Eiendomsmeglingsbrev utstedes av Kredittilsynet til personer som har bestått eiendomsmeglereksamen og har 2 års praksis, i tillegg til formelle krav, jfr. § 4-2. Dette sikrer at forbrukerne får bistand fra kvalifiserte personer.

Eiendomsmeglingsvirksomhet er altså en bransje som består av mange og ulike oppgaver, og den inneholder mange interessante problemstillinger. I denne avhandlingen skal det som nevnt dreie seg om den undersøkelses- og opplysningsplikt eiendomsmegler har overfor kjøper i forbindelse med en eiendomsoverdragelse.

2 Rettskilder og deres vekt innenfor eiendomsmegling

Hvilke rettskildefaktorer har betydning ved tolkning av eiendomsmeglingsloven og hvilken vekt har de enkelte rettskildefaktorer? Altså hva bygger man på og hvordan resonerer man når man tar standpunkt til rettsspørsmål som angår eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt? Hvilke regler gjelder, hvilket innhold har de, og hvordan skal enkelttilfeller rettslig sett bedømmes? Hvilke kilder er det tillatt å hente argumenter fra når man skal løse rettsspørsmål vedrørende eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt? Hvilken vekt skal argumentene ha innbyrdes? Da det er mangel på rettspraksis fra Høyesterett på dette området, og fordi uoverensstemmelsene ofte avgjøres i et eget tvisteorgan, gis det her en presentasjon av rettskildene og deres vekt.

2.1 Lov

Som det naturlige utgangspunkt vil formelle lover være av stor betydning når det gjelder å fastsette eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Og da vil lov om eiendomsmegling av 29.juni 2007 nr. 73, være den mest relevante og sentrale formelle lov i denne sammenheng. Loven avløste lov av 16.juni 1989 nr.53 lov om eiendomsmegling, som i sin tid erstattet lov av 24.juni 1938 nr.13 om eiendomsmegling og lov av 19.juni 1931 nr.7 om eiendomsmegling.

Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 ble derimot en så stor omfattende lovreform at den fortjener departementets betegnelse som helt ny lov. Arbeidet med forskriftene har vært så omfattende at det har skjedd i flere etapper, og den foreløpig siste etappen ble ikke ferdigstilt før første halvår etter lovens ikrafttredelse. Det er ikke særlig heldig når loven i mellomtiden får anvendelse for virksomhet som både bransjen og Kredittilsynet mener at bør undergis særlig regulering.

Høringsuttalelsene i forbindelse med både lov- og forskriftsarbeidet har også vært av til dels sterk negativ karakter og loven virker videre å bære preg av å ha blitt til etter en hektisk prosess med blant annet korte tidsfrister til lovteknisk gjennomgang. Dette leder med seg tolkningsspørsmål i forholdet mellom lov og forskrift hvor forhold som tidligere var regulert ikke lenger fanges opp. Det er i så fall veiledning å finne i eldre lovgivning sammenholdt med lovgivers intensjoner med den nye loven. Det får den konsekvens at loven ikke er så selvstendig at man kan forholde seg kun til den, men at man må ta i betraktning også tidligere lovverk som en støtte i lovtolkningen. Det er likevel viktig og ikke glemme legalitetsprinsippet i lovtolkningsprosessen.

Det er også andre lover som er av eiendomsmeglersretts betydning. Eksempelvis: Avtaleloven, som gjelder avtaleinngåelsen, og markedsføringsloven, som regulerer forholdet til det offentlige. Disse lovene har begrenset betydning hva gjelder eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt, men de er der som et bakteppe ved anvendelsen av lovverket som spesifikt er for eiendomsmegling, og tolkningen av dette. Og da spesielt med tanke på innholdet av begrepet ”god meglerskikk” som loven stiller opp i § 6-3 første ledd nr.1 som et vilkår for utførelse av meglervirksomhet.

I denne oppgaven er det lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 og dens kap.6 ”Oppdraget og utførelsen av dette” som er av størst interesse og betydning. Her finner man bestemmelsene som direkte angår meglers undersøkelses- og opplysningsplikt, eksempelvis minstekrav til hvilke opplysninger eiendomsmegler plikter å gi kjøper i forbindelse med en eiendomsoverdragelse i § 6-7.

2.2 Forarbeider

Forarbeidene er en helt sentral rettskildefaktor ved en ny og stor lovreform, så også her. Eiendomsmeglingsutvalgets innstilling NOU 2006: 1 er forholdsvis grundig, men preges av et stort antall dissenser. Det innkam et stort antall høringsmerknader til utvalgets innstilling, og disse er gjennomgående godt presentert i departementets proposisjon³. Det er dog på flere punkter vanskelig å identifisere hvilket standpunkt departementet har tatt til hhv. utvalgets forslag, høringsinstansenes merknader og forholdet til den opphevede loven fra 1989. Der hvor rettsstillingen er videreført, er det ofte nødvendig å søke veiledning i Falkangerutvalgets utredning NOU 1987:14 i forrige lov, men for mange problemstillinger er gjeldende rett adekvat beskrevet i proposisjonen. Det er flere punkter hvor verken flertallets eller mindretallets forslag i utvalget er drøftet av departementet, og hvor det heller ikke eksplisitt er redegjort for departementets syn på høringsinstansenes forslag. Det skaper tolkningstvil hvor forslagene i en noe revidert form er inntatt i loven uten nærmere redegjørelse fra departementet, for eksempel er det aktuelt for elementer i den praktisk viktige undersøkelses- og opplysningsplikten etter § 6-7.

2.3 Lovens formål

Eiendomsmeglingsloven av 1987 inneholdt ingen generell formålsbestemmelse. I NOU 2006:1s.25 ble det lagt til grunn at formålet likevel hadde vært, og fortsatt skulle være, at eiendomsmeglingsloven skal sikre partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler, sikkerhet for dekning av krav mot megleren ved brudd på hans handlingsplikter, samt samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel. I tillegg pekte lovutvalget på at det måtte være et mål at eiendomsmeglingen innenfor de overnevnte formål skal være effektiv.

³ Ot.prp.nr.16 (2006-2007)

Formålsbestemmelsen er å finne i lovens kapittel 1, § 1-1 og er som nevnt en ny bestemmelse, det vil si at det ikke har eksistert noen formålsbestemmelse i de foregående lover om eiendomsmegling. Loven setter følgende 4 kriterier for en eiendomsmeglers bistand overfor sin oppdragsgiver i forbindelse med en eiendomsoverdragelse: ”sikker”, ”ordnet”, ”effektiv” og ”uhildet”. Hva ligger så i disse 4 kriteriene? Hva menes? Hva skal til for at de kan sies å være oppfylt? Eventuelt ikke å være oppfylt?

Målet med formålsbestemmelsen har vært å videreføre de grunnleggende formålene som 1989-loven tok sikte på å fremme: partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler, sikkerhet for dekning av krav mot eiendomsmegleren ved brudd på handlingsplikter, samt samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel. I tillegg til at det også i henhold til utvalgets mening bør være et formål at eiendomsmeglingen er effektiv.

Kriteriene ”sikker” og ”ordnet” henspiller antakelig på en intensjon om å redusere risikoen for at de involverte skal lide økonomisk tap.

Formålsbestemmelsen skal være retningsgivende for tolkningene av loven og for skjønnsutøvelsen i medhold av loven. Det innebærer at der hvor loven åpner for skjønnsutøvelse eller der hvor formuleringene er vage, flertydige eller lignende, at de 4 kriteriene er ment å legges vekt på. Det betyr at formålet med loven er en viktig rettskildefaktor hva gjelder de deler av lovens bestemmelser som angår eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt, nemlig at de 4 kriteriene blir lagt til grunn ved tolkning av disse.

Formålet vil altså ha sin største betydning der hvor loven er uklar og vag og man behøver en ytterligere rettskilde foruten loven til å finne ut hva som ligger i den enkelte bestemmelse. Så at det er en sentral rettskilde er det ingen tvil om.

2.4 Rettspraksis

Rettspraksis er en sentral og viktig rettskilde ved tolkning av loven. Ingen andre rettskildefaktorer har så stor vekt som en høyesterettsdom når den direkte avgjør et tolkningsspørsmål. Det er avsagt et begrenset antall høyesterettsdommer som er relevante i denne sammenheng. Vekten av disse vil variere i takt med dommenes alder, om vedkommende dom er enstemmig eller avsagt under dissens, og hvor sterk dissens det eventuelt har vært, antall dommer som går i samme retning og om øvrige rettskilder bidrar til å festne den fastslåtte rettsoppfatning.

Lov om eiendomsmegling av 29.juni 2007 nr.73 er en så ny lov at rettspraksis som gjelder eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt, vil være svært begrenset på de områder hvor rettstillstanden er endret.

2.5 Andre myndigheters praksis

I og med at lov om eiendomsmegling av 29.juni 2007 er så vidt ny, vil det være begrenset rettspraksis på dette rettsområdet og da enda mer begrenset hva gjelder eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Det gjør at andre myndigheters praksis får en større betydning enn der hvor rettspraksis hadde vært mer omfangsrik og av et større antall.

Praksis fra Klagenemda for eiendomsmeglingstjenester var tidligere lite tilgjengelig. Etter opprettelsen av Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester i 2005 er klageorganets praksis fritt og allment tilgjengelig, for eksempel på internett. Reklamasjonsnemndas avgjørelser er ikke rettslig bindende, bare rådgivende. Nemndas uttalelser er også ofte svært korte og konkret begrunnede. Dette taler for at man bare kan legge nokså begrenset vekt på denne praksisen. I og med at uttalelsene er rådgivende, er nemndas praktiske betydning avhengig av partenes vilje til å rette seg etter dem.

For å legge en viss vekt på Reklamasjonsnemndas uttalelser, taler det at den er balansert sammensatt med en representant for Norges Eiendomsmeglerforbund / Eiendomsmeglerforetakenes forening, en representant fra Forbrukerrådet og en nøytral leder som skal være en anerkjent jurist. Reklamasjonsnemda behandler også et betydelig antall saker hvert år og får gjennom det en spesialkompetanse som tilsier at deres uttalelser bør gis en viss vekt. Den har som sådan liten rettskildemessig betydning. Det hevdes i juridisk teori⁴ at først dersom man står overfor en enhetlig praksis, det vil si at man har flere uttalelser som går i samme retning (massivitet) og denne praksisen er av en slik kvalitet at den er forenlig med øvrige rettskildefaktorer, får nemndens praksis rettskildemessig betydning. En massiv og kvalitativt god praksis fra Reklamasjonsnemda kan bidra til å presisere gjeldende rett basert på andre rettskildefaktorer. Bruken av nemndas praksis er imidlertid som oftest gjort for å illustrere fremstillingen og vise at løsninger som kan forankres i andre kilder også har støtte i praksis.

Kredittilsynet skal føre tilsyn med at eiendomsmeglerne opptrer i samsvar med eiendomsmeglingsloven. Tilsynet kommer også med retningslinjer i form av rundskriv. Kredittilsynet har gått inn i en mer dynamisk rolle som rettsutvikler i spenningsfeltet mellom eiendomsmeglere og forbrukere. Ved vurderingen av hvilken vekt Kredittilsynets praksis har, må man på vanlig måte se hen til praksisens massivitet og sementering, dvs. om det er talt om rundskriv eller bare enkeltsaker og hvor lang og fast praksisen er. Tilgjengelighet og kvalitet må også vurderes. Gjeldende rundskriv og uttalelser etter dokumentbasert eller stedlig tilsyn er tilgjengelig på Kredittilsynets hjemmeside⁵. Kredittilsynet sender også ut nye rundskriv til alle eiendomsmeglere. I forhold til meglerne må man dermed legge til grunn at praksis som er publisert i form av rundskriv forutsettes kjent. Hensynet til forutberegnelighet for næringen er ivaretatt i og med at dette materialet er tilgjengelig på Kredittilsynets hjemmeside, har også andre tilgang til det på en slik måte at hensynet til tilgjengelighet og dermed etterprøvbarhet ikke står i veien for å legge en del vekt på tilsynets praksis.

⁴ Rosen og Torsteinsen: Eiendomsmegling - rettslige spørsmål, s. 69

⁵ <http://www.kredittilsynet.no>

Praksisens kvalitet må som de øvrige momentene vurderes konkret. Kredittilsynet besitter spesialkunnskap på feltet og det i seg selv taler for å legge vekt på deres praksis.

Kredittilsynets praksis internaliseres raskt av brorparten av meglerne. Hensynet til forutberegnelighet for næringen taler derfor for å legge en del vekt på den. Med dette som utgangspunkt må man vurdere de øvrige nevnte momentene konkret i rettsanvendelsesprosessen.

Generelt sett vil privat praksis ha liten betydning som rettskildefaktor. Når det gjelder eiendomsmeglere vil praksis derimot ha en større rettskildemessig vekt enn innenfor enkelte andre rettsområder og bransjer.

Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-3, første ledd nr.1 at eiendomsmegler skal opptre i samsvar med ”god meglerskikk”. Hva som ligger i den rettslige standarden ”god meglerskikk” vil være i stadig forandring i takt med utviklingen og forandringer i samfunnet og eiendomsmeglernes utøvelse av sitt yrke.

Norges Eiendomsmeglingsforbund og Eiendomsmeglerforetakenes Forening har utviklet egne etiske regler. Disse har ikke i seg selv rettslig betydning. I sammenheng med kravet til å opptre i samsvar med god meglerskikk kan disse reglene få betydning som uttrykk for hva som regnes som god praksis i bransjen.

På to områder er det utviklet bransjenormer. Eiendomsadvokatenes servicekontor, Eiendomsforetakenes forening, Norske Boligbyggelags Landsforbund og Norges Eiendomsmeglerforbund har i samarbeid med Forbrukerombudet utviklet en bransjenorm for markedsføring av boliger, herunder bestemmelser for arealmåling. Det andre eksemplet er forbrukerinformasjon om budgivning, utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsforetakenes forening og Norges Eiendomsmeglerforbund. Det kan være vanskelig å kartlegge bransjepraksis og bransjeoppfatninger som gjelder utover bransjenormene på en slik måte at det får verdi som selvstendig rettskildefaktor.

Dette i motsetning til skrevne, yrkesetiske regler. Etter Karl Rosen og Dag Henden Torsteinsens skjønn er det av hensyn til den forholdsvis brede sammensetningen av forfattere til bransjenormen samt målsetningen om enhetlig praksis grunn til å legge vekt på bestemmelsene det gis uttrykk for.

3 Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt

3.1 Generelt om eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt

Eiendomsmegler har en plikt til å innhente, kontrollere og formidle opplysninger om eiendommen, den såkalte undersøkelses- og opplysningsplikten, jfr. § 6-7 i lov om eiendomsmegling. En eiendomsmegler vil på bakgrunn av kunnskaper og erfaring, vite hvilke forhold kjøperen bør ha nærmere opplysninger om, og vil også lettere enn kjøperen kunne skaffe tilveie opplysningene. Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt er formulert som en forhåndsvurdering⁶. Det vil si at rekkevidden av ansvaret må vurderes i forhold til hvilke opplysninger eiendomsmegler før handel slutes, kan forvente at kjøperen regner med å få og som kan få betydning for avtalen, altså salget/kjøpet. Da eiendomsmegler sjelden kjenner kjøperen av eiendommen, må det legges en objektiv norm til grunn for hva som i sin alminnelighet kan sies å være av betydning for kjøpere generelt. Det innebærer videre at dersom eiendomsmegler har fått kunnskap om spesielle behov hos den aktuelle kjøperen, skal dette tas i betraktning.

Eiendomsmeglerens undersøkelses- og opplysningsplikt går altså ikke lenger enn til å overbringe opplysninger som eiendomsmegler bør forstå er av betydning for kjøperen, med mindre opplysningen uansett skal gis etter bestemmelsene i loven⁷.

Til forskjell fra undersøkelses- og opplysningsplikten, har eiendomsmeglere også en rådgivnings- og veiledningsplikt, jfr. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første og andre ledd. For å skille disse fra hverandre og ikke blande de sammen, er det greit å oppklare hva som ligger i de ulike begrepene.

⁶ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.153

⁷ NOU 1987:14 s.73

Formidling av opplysninger er å sørge for at informasjon eiendomsmegleren har fått, formidles mest mulig presist til mottakeren. Rådgivning består derimot i å presentere en vurdering av disse forholdene, ofte sammen med en anbefaling til hva oppdragsgiveren eventuelt kjøperen, bør gjøre.

Undersøkelses- og opplysningsplikten ser vi da at dreier seg om de opplysninger som gis i forkant av en eiendomsservervelse. Man kan si det på den måten at ved oppfyllelse av, undersøkelses- og opplysningsplikten opptrer eiendomsmegleren objektivt ved å legge frem de konkrete opplysninger som er relevant for eiendommen som skal selges.

Ved oppfyllelse av rådgivnings- og veiledningsplikten derimot, inntar eiendomsmegleren en subjektiv rolle ved å gi råd etter sin egen vurdering av den konkrete eiendommen han har blitt gitt i oppdrag å selge.

Måten denne informasjonen skal komme til uttrykk på, er skriftlig, jfr.

eiendomsmeglingsloven § 6-7. § 6-7 krever at eiendomsmegleren gir opplysningene om eiendommen i en skriftlig fremstilling. Ordlyden tilsier ikke at denne skal være etter et standardisert skjema, den krever bare at opplysningene skal gis kjøper i skriftlig form. I praksis er det likevel slik at relevant informasjon om en eiendom ofte gis som vedlegg til den ordinære salgsoppgaven. Når det gjelder adgangen til å overgi relevante opplysninger i et vedlegg på denne måten, fremgår det verken av eiendomsmeglingsloven av 1989 eller 2007 noe svar på det. Det har eksistert en praksis de siste årene hvor bruk av vedlegg har vært mye brukt, og da spesielt når det gjelder opplysninger som for eksempel vedtekter, budsjett og regnskap, egenerklæring fra selger mv.

Ved utformingen av forslaget til ny eiendomsmeglingslov, uttalte Lovutvalget at ”de uttrykkelig lovpålagte minimumsopplysningene” må inntas i selve salgsoppgaven og ikke gis i form av et vedlegg til denne⁸. Begrunnelsen for dette, er å ikke vanskeliggjøre tilgjengeligheten og forståelsen av denne informasjonen for kjøperen av eiendommen. Det kreves da av eiendomsmegleren at han ser å dra ut de opplysninger som er relevante, og skriver disse inn i salgsoppgaven fremfor å sende de med som vedlegg til salgsoppgaven. Hensynet til at kjøperen lett skal kunne sette seg inn i de opplysningene som gjelder for den aktuelle eiendommen, må veies opp mot hensynet til at salgsoppgavene skal være oversiktlig, lettlest og ikke inneholde unødig informasjon. Det er eiendomsmeglers ansvar å finne denne balansen mellom ryddighet og tilgjengelighet når det gjelder måten de fremstilles til kjøper på. Loven styrer dog dette til en viss grad ved at det på enkelte punkter følger av lovens ordlyd at særlig relevant informasjon skal inntas i selve salgsoppgaven, mens øvrige opplysninger kan tas inn som vedlegg. Se eksempelvis eiendomsmeglerlovens § 6-7 tredje ledd nr.5 som omhandler vesentlige opplysninger om borettslag/sameie sitt budsjett og regnskap.

3.2 Hovedregelen om eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt

I § 6-7 første ledd i lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 stilles det krav til eiendomsmegleren om å gi kjøper opplysninger som denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Til forskjell fra bestemmelsens andre ledd som inneholder konkrete minstekrav til eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt, er bestemmelsens første ledd gjenstand for tolkning. Ansvarer begrenses dog til å gjelde så langt det synes rimelig⁹. Det vil si at der hvor det foreligger forhold som gjør det om ikke umulig så urimelig ressurskrevende å innhente de aktuelle opplysningene, ikke ligger inn under eiendomsmeglers undersøkelses- og informasjonsansvar selv om dette dreier seg om opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen.

⁸ NOU 2006:1 s.120

⁹ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.159

Hvilke opplysninger dette kan gjelde vil bero på en konkret rimelighetsvurdering av hvor sentrale de aktuelle opplysningene er og omstendighetene for øvrig.

For de tilfeller at overstående situasjon foreligger, nemlig at eiendomsmegler av slike grunner ikke har gitt opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen, skal kjøper før handel slutes få en skriftlig orientering fra eiendomsmegler om grunnen til dette, jfr. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd annet punktum.

Det er grunn til å merke seg at det er en forskjell mellom eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt, og selgers opplysningsplikt ved salg av eiendom. Dersom selger gir uriktige eller holder igjen opplysninger, er det regler som regulerer dette i kontraktslovgivningen, eksempelvis kjøpsloven §§ 18 og 19 samt avhendingslova §§ 3-7 og 3-8.

Dersom eiendomsmegleren gir uriktige opplysninger om eiendommen derimot, blir selgeren identifisert med eiendomsmegleren. Reglene om identifikasjon i henholdsvis kjøpsloven og avhendingslova er regler om kontraktsrettslige mangler ved kontraktshjelperidentifikasjon. Denne identifikasjonen medfører ikke nødvendigvis at det kan rettes krav mot eiendomsmegleren etter bestemmelsene i kontraktslovene. Et sådant krav må i så fall komme ut fra et brudd på bestemmelser vedrørende eiendomsmeglervirksomhet. Den nye hovedregelen for eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt i § 6-7 har dog ført til et mindre gap mellom selgers og eiendomsmeglers informasjonsansvar enn hva tilfellet var ved gammel lovgivning i og med eiendomsmeglers utvidede undersøkelses- og opplysningsplikt. Dette ansvarliggjør eiendomsmegler i forhold til selger i større grad enn før, noe som får den effekt at forbrukeren kan ha større tillitt til meglers opplysninger.

3.2.1 § 6-7 første ledd - opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen

Innholdet i § 6-7 første ledd er ikke presisert i loven. Innholdet i eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter § 6-7 første ledd vil derav variere med den potensielle kjøperen og den aktuelle eiendommen i hvert enkelt tilfelle. Hvilke opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen vil bero på en tolkning i det konkrete tilfelle av en eiendomsoverdragelse man står ovenfor. Det som er opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få og som i tillegg kan få betydning for avtalen i et tilfelle, behøver ikke være det i et annet tilfelle. Det er av den grunn vanskelig, om ikke umulig, å fastsette det konkrete innholdet i denne regelen foruten ved eksemplifisering av noen ulike konkrete tilfeller.

3.2.1.1 § 6-7 første ledd og offentligrettslige pålegg

Ligger det inn under eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt å opplyse om offentligrettslige pålegg, som for eksempel fra brannmyndighetene? Dette er en allerede innarbeidet praksis blant eiendomsmeglere, noe som kan tyde på at det burde blitt gjort til et minstekrav ved vedtakelsen av ny eiendomsmeglingslov. Utvalget var derimot av den oppfatning at det ikke burde oppstilles en plikt til å innhente og gi opplysninger om slike pålegg, men at dette er noe som ligger inn i den alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikten. Det blir dermed eiendomsmeglingslovens § 6-7 første ledd som regulerer hvorvidt offentligrettslige pålegg er en opplysning eiendomsmegler må opplyse om for å ivareta sin undersøkelses- og opplysningsplikt. Grunnen til dette er at når det gjelder offentligrettslige pålegg kan det være store variasjoner hva angår tilgjengelighet og ikke minst kvalitet på den informasjon som finnes.

Spørsmålet blir dermed om dette er opplysninger kjøper har grunn til å regne med og få og som kan ha betydning for avtalen. Offentligrettslige pålegg kan ha betydning, og om opplysningene er lett tilgjengelige, er dette opplysninger kjøper kunne regne med å få. Det vil ha stor betydning hvorvidt opplysningene er lett tilgjengelige eller ei ved vurderingen om oppfyllelsen av eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt på dette området. Eiendomsmegler må uansett tilgjengelighet spørre selgeren om det foreligger slike pålegg. Dette gjøres ofte i praksis i form av et skjema om innhenting av opplysninger vedrørende eiendommen som skal selges, som fylles ut av selger og overleveres til eiendomsmegler. Når slike opplysninger skal innhentes, er det som sagt opp til eiendomsmegler å vurdere.

Ved gamle bygg kan det være hensiktsmessig å sjekke ut om det foreligger pålegg som for eksempel at bygningen er vernet eller at den har et krav til brannvern som går utover det vanlige. Det at et bygg er gammelt er altså i seg selv en indikator på at eiendomsmeglers undersøkelses- og informasjonsansvar strekker seg dit hen at det innbefatter å opplyse om offentligrettslige pålegg. Det kan også være at eiendomsmegler ikke klarer å skaffe til veie disse opplysningene da de er vanskelig tilgjengelige. Da er det viktig at eiendomsmeglerne istedenfor kan dokumentere hva som er gjort av undersøkelser og hva utfallet av disse var.

3.2.1.2 § 6-7 første ledd og planforslag/ikke endelige offentlige planer

Når det gjelder offentlige planer som ikke er endelige, altså planforslag, står det i forarbeidene at slike planer uten tvil vil være av stor betydning for potensielle kjøpere. Opplysninger om planer som ikke er endelige, bør derfor reguleres av den generelle regelen om eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt ifølge lovutvalget¹⁰. Det betyr her som for offentligrettslige pålegg at det blir eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd som regulerer hvorvidt å oppgi opplysninger om planforslag er innenfor eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt eller ei. Med andre ord om det er informasjon kjøperen har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for avtalen.

¹⁰ NOU 2006: 1 s.121

Planforslag har kanskje sin største betydning ved prosjektmegling. Det vil si eiendomsoverdragelser der eiendommen som selges ikke er ferdigstilt på avtaletidspunktet. Det vil da være av stor interesse og betydning for en potensiell kjøper av et prosjekt hvordan de omkringliggende områder vil bli ved ferdigstillingen av prosjektet.

At manglende undersøkelse og opplysning om planforslag, altså ikke endelige offentlige planer, kan ha stor betydning, viser seg i rettspraksis. Det finnes tilfeller hvor eiendomsmeglere har blitt dømt til erstatning på denne bakgrunn, jfr. Borgarting lagmannsretts dom av 23. mai 2007. Saken gjaldt planene for utvikling av prosjektet E18 Vestkorridoren mellom Holmen i Asker og Framnes i Oslo hvor kjøper av en eiendom tok ut stevning mot eiendomsmeglerforetaket for manglende opplysninger om tunnelplanene. Statens veivesen sendte ut informasjon til alle eiendomsmeglerfirma, inkludert det omtalte eiendomsmeglerfirma om at omtalte bygningsplaner var et stort prosjekt som ville omfatte mange eiendommer på stedet og omegn. Denne informasjonen ble sendt ut i februar 2001. 1. desember 2000 ble salgskontrakten mellom selger og kjøper av den aktuelle eiendommen undertegnet. Kjøper overtok eiendommen 31. juli 2001. I mai fikk kjøper derimot opplysninger fra en nabo om at det var avholdt et informasjonsmøte i Akershus fylkeskommune hvor planer om å bygge ny vei og tunnel i nabolaget mest sannsynlig ville komme til å påvirke den eiendommen som han hadde kjøpt, men ennå ikke overtatt. Kjøper tok dagen etter kontakt med både selger og eiendomsmegler for å få kartlagt hvilke konsekvenser disse planene ville få for hans eiendom. Eiendomsmegler tok på bakgrunn av denne henvendelsen kontakt med Bærum kommune for å avklare dette. Svaret eiendomsmegler fikk, var at eiendommen var uregulert og at det var ingen regulerings-/bebyggelsesplaner under behandling. Det ble videre opplyst at opplysningene ikke gir garanti hva gjelder fremtidige reguleringer. På dette grunnlag, tok eiendomsmegler kontakt med kjøper og sa at det ikke var grunn til bekymring. Kjøperen tok med dette over eiendommen som avtalt i juli 2001.

I 2003 mottok kjøper et brev fra Planseksjonen i Bærum Kommune angående E18 Vestkorridoren hvor det sto at Statens Veivesen planla nye hovedveier i Vestkorridoren gjennom Bærum, og at Bærum Kommune hadde utarbeidet forslag til kommunedelplan som formannskapet vedtok å legge ut til høring sommeren 2003. Kjøper fikk da rede på at hans eiendom kom til å bli direkte berørt av den planlagte tunnelen mellom Bekkestua og Jar. Kommunedelplanen ble vedtatt i kommunestyret i Bærum Kommune 3.mars 2004, og kjøper tok ut stevning mot eiendomsmeglerforetaket i januar 2006 med erstatningskrav på bakgrunn av manglende opplysninger om tunnelplanene. Eiendomsmegler ble ilagt å betale en erstatning til kjøper på kr. 1 million.

Dommen er et godt eksempel på at man ikke bør stole på at de standardrutiner som eiendomsmeglerne har alltid fanger opp de forpliktelsene de har etter loven. Særlig gjelder dette forhold som reguleres av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd, det vil si forhold som ikke er påkrevd å være med i salgsoppgaven og som det følgelig ikke er nødvendig å undersøke ved hvert eneste oppdrag.

Det gjelder å være klar over at undersøkelses- og opplysningsplikten gjelder for hver eneste eiendomsoverdragelse, hvert enkelt tilfelle, og at det må gjøres undersøkelser i forhold til den konkrete eiendommen man skal selge for å se om man oppfyller sin undersøkelses- og opplysningsplikt for akkurat den spesifikke eiendommen og det spesifikke salget. De opplysninger som det holder å oppgi for å ha oppfylt undersøkelses- og opplysningsplikten for en eiendom, behøver ikke være tilstrekkelig for en annen eiendom.

I forarbeidene¹¹ kan vi lese at lovutvalgets mindretall har foreslått et krav til at salgsoppgaven skal gi opplysning om eiendommens enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav. Forslaget fikk støtte fra både Forbrukerrådet og NBBL, men departementet vurderte det slik at et slikt krav ville bli å stille for store krav til eiendomsmeglers kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen.

¹¹ Ot.prp.nr. 16 (2006-2007)

Departementet antok videre at et krav til å gi slike opplysninger vil bli bedre ivaretatt i form av et krav til obligatorisk boligsalgsrapport ved salg av boligeiendom.

3.2.1.3 § 6-7 første ledd og utleie

En annen ting er ved utleie. For utleietilfeller foreslår departementet at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om eiendommen, eller deler av eiendommen, oppfyller offentligrettslige krav til utleieenheter. Fra en kjøpers ståsted vil det være opplysninger som er viktige ved vurderingen av sin egen finansiering og økonomi i forbindelse med en eiendomservelse. Altså er dette opplysninger som kjøper både vil regne med å få og som vil ha betydning for avtalen, og som eiendomsmegler må opplyse om, jfr. § 6-7 første ledd.

3.2.1.4 § 6-7 første ledd og mistanke om ulovlige forhold ved en eiendom

I forarbeidene til forrige lov¹² er det presisert at eiendomsmegler har en undersøkelses- og opplysningsplikt der hvor det kan være grunn til mistanke om forhold som ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging eller lignende. Det kan dermed være et utgangspunkt for å tolke det dit hen at eiendomsmeglere i dag bør være oppmerksom på bruksendringer og søknadspliktige tiltak som ikke er avklart med kommunen osv.

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd tilsier ikke at ethvert tiltak på eiendommen er av interesse, men foreligger det først ulovlig bruksendring etc. vil det ha betydning for avtalen og bestemmelsen blir dermed aktuell.

¹² Ot.prp.nr. 59 (1988-1989)

3.2.1.5 § 6-7 første ledd og utinglyste heftelser

Når det gjelder utinglyste heftelser som påhviler eiendommen, sier forarbeidene at utvalget har foreslått å erstatte kravet om at heftelser skal fremgå av salgsoppgaven med et krav om at tinglyste og utinglyste forpliktelser skal fremgå av denne¹³. Departementet på sin side ser på det å fremskaffe opplysninger om utinglyste forpliktelser som uforholdsmessig vanskelig for en megler. Nettopp den grunn at den ikke er tinglyst gjør den vanskelig tilgjengelig. Plikten til å fremlegge slike opplysninger bør derfor i stedet reguleres av eiendomsmeglers generelle undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.

Det presiseres dog at den store betydning slike opplysninger nødvendigvis vil ha for kjøper, tilsier at eiendomsmegler må legge inn en stor innsats for å gjøre rede på om det påhviler eiendommen ikke-tinglyste forpliktelser, jfr. § 6-7 første ledd. Den generelle regelen kan sies å være at eiendomsmegler må kunne dokumentere at det er gjort undersøkelser i forhold til ikke-tinglyste heftelser og hva resultatet av disse undersøkelsene er. Kan eiendomsmegler dokumentere dette, har han oppfylt sin undersøkelses- og opplysningsplikt hva gjelder utinglyste heftelser.

For de tilfeller at eiendomsmegler ikke har hentet inn opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen, skal kjøper før avtalen slutes få en skriftlig orientering fra eiendomsmegler om grunnen til dette. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at kjøper skal kunne ta hensyn til dette ved sin vurdering av om han skal by på eiendommen eller ikke. Det vil si før budet er avgitt. Alternativt at selger aksepterer at kjøper trekker budet sitt tilbake med mulighet for å gjenta budet eller legge inn nytt bud etter at det er klart hvilken informasjon eiendomsmegler ikke har innhentet og kontrollert.

¹³ Ot.prp.nr.16(2006-2007) s.159

3.2.2 § 6-7 annet ledd – lovens minstekrav til informasjon fra eiendomsmegler ved salg/kjøp av eiendom

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd lister opp en liste på 14 krav til opplysninger som kjøperen av en eiendom skal få i form av en skriftlig oppgave. En slik skriftlig oppgave kan inneholde alle de opplysninger som oppdragsgiver og/eller eiendomsmegler etter eget valg finner tjenelige for et eiendomssalg, men disse 14 punktene med krav til opplysning stiller loven krav til at skal opplyses om. Videre krever loven at de skal gis kjøper i form av en skriftlig oppgave. Dette er altså minstekrav i ethvert eiendomssalg. En eiendomsmegler som ikke har opplyst om overstående 14 punkter i en skriftlig oppgave og overgitt dette til kjøper, har dermed foretatt lovbrudd etter eiendomsmeglerlovens § 6-7 annet ledd. De 14 minstekrav til opplysninger er omtalt i det følgende.

3.2.2.1 Eiendommens registerbetegnelse og adresse

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr.1 setter krav til at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om eiendommens registerbetegnelse og adresse. Begrepet ”registerbetegnelse” betyr de opplysninger som står i grunnboken om hvilken eiendom det gjelder. Grunnboken benevner eiendommer etter gårds- og bruksnummer. Og for de tilfeller hvor eiendommen er seksjonert, også seksjoneringsnummer. Eiendom som er oppført på festet grunn, har i tillegg til gårds- og bruksnummer, også en festenummersbenevnelse. En eiendoms registerbetegnelse er eksempelvis: Gnr.75, bnr.11, snr.5.

Eiendommens adresse derimot henviser til den gate eller vei, husnummer og postnummer som eiendommen ligger i.

3.2.2.2 Eierforhold

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr.2 gjelder eiendommens eierforhold.

Eierforhold dreier seg selvsagt om hvem som eier eiendommen, men også type eierform.

Det vil si om det er en selveid eiendom, et sameie eller en andel i et borettslag. Da det gjelder ulike regler for ulike former for eierskap, blant annet når det gjelder disposisjonsrett over eiendommen, krever loven at dette er forhold som eiendomsmegler må opplyse om.

En selveiereiendom er eieren fri til å disponere over, det vil si at han har full rett til både å bruke, selge, leie ut og pantsette eiendommen etter eget valg og ønske. Til forskjell har man som andelseier i et borettslag ikke anledning til å overlate bruken av andelen til hvem som helst. Ny bruker av andelen må ha godkjennelse av styret, jfr. borettslagslova § 5-3.

Utleie av en borettslagsleilighet er heller ikke tillatt uten på vilkår,

jfr. borettslagslova § 5-5. For at en andelseier skal kunne drive utleie av sin

borettslagsleilighet, må vedkommende ha bodd i leiligheten selv i minst ett av de to siste årene, jfr. borettslagslova § 5-5 første ledd. Videre begrenses utleieretten oppad til 3 år,

jfr. borettslagslova § 5-5 første ledd. Ved sameie, har sameieren ikke anledning til å selge sin part uten sammen med eiendommen eller en tilsvarende del av den,

jfr. sameieloven § 10 annet ledd. Av den grunn er det viktig at kjøper er informert om eierforholdene ved den eiendommen han vurderer å investere i. Og lovgiver har vurdert disse opplysningene av sådan viktighet at de er inntatt som et av minstekravene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd.

3.2.2.3 Tinglyste forpliktelser

Tinglyste forpliktelser er ulike typer av heftelser som påhviler eiendommer og som er tinglyst. Eiendomsrett er retten til å selge, pantsette, leie ut, bruke etc. en eiendom.

Heftelser på en eiendom er ulike forhold som begrenser denne eiendomsretten, som for eksempel en beiterett, rett til bilparkering, rett til å drive jakt/fangst/fiske, veirett med mer.

Begrensninger i eiendomsrett behøver ikke bare å dreie seg om andres rett til å benytte ens eiendom, det kan også være begrensninger i form av forbud mot visse rådighetsformer for eier. Som for eksempel forbud mot å drive handel eller bygge noe annet enn villa på eiendommen.

I tillegg til bruksrettigheter, gjelder opplysningsplikten også såkalte legalpantseftelser, eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr.3. Altså panteretter som oppstår med hjemmel i lov når et pengekrav forfaller, uten at partene behøver å avtale det. Typisk er kommunale avgifter som blir sikret ved legalpant dersom de ikke blir betalt i tide. Legalpantseftelser behøver nødvendigvis ikke være tinglyst, men dette gjelder for de tilfeller at de er det. Med tinglyste forpliktelser menes forhold som er registrert på eiendommen i grunnboken.

Disse får man tilgang til ved å bestille opp en panteattest fra Statens Kartverk for den aktuelle eiendom. Da får man en oversikt over de forhold og heftelser som påhviler eiendommen. Hva som eventuelt gjøres når panteattesten er i meglers hender, er mer usikkert. Hva bør, etter loven, skje? Loven gir ikke noe konkret svar på spørsmålet om i hvilken grad eiendomsmegler må kontrollere panteattesten og de dokumenter knyttet til den informasjonen som panteattesten gir. Men en eiendomsmegler skal innhente panteattest, kunne være i stand til å vite hvordan den er bygd opp, og hvilken informasjon man kan lese ut av den. Eiendomsmegler skal for øvrig undersøke alle opplysningene i panteattesten. Der hvor det foreligger spesielle forhold av betydning for kjøper, bør eiendomsmegler trekke ut og gjøre kjøper spesielt oppmerksom på de opplysningene som det er vesentlig at kjøper innehar ved sin vurdering av eiendomskjøpet. Et praktisk eksempel er forkjøpsrett. Det vil være en vesentlig opplysning for en kjøper om det påhviler eiendommen en rettighet om forkjøpsrett. Ikke minst ved videresalg. En forkjøpsrett kan begrense kjøperens kjøpegruppe ved videresalg da en påhvillende forkjøpsrett vil virke negativt på en del budgivere / interessenter som ikke ønsker en eiendom med en slik heftelse.

Der hvor det påhviler eiendommen en heftelse av vesentlig betydning og som vil kunne ha innvirkning på en kjøpers beslutning om kjøp av eiendommen, bør eiendomsmegler bestille opp det aktuelle dokument knyttet til heftelsen og legge ved salgsoppgaven.

Det holder neppe med å gjøre kjøper spesielt oppmerksom på heftelsen ved å opplyse om dens eksistens i salgsoppgaven, jfr. eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd (3).

Det aktuelle dokument bør legges ved som et eget vedlegg slik at kjøper gis anledning til med selvsyn å sette seg inn i hva heftelsen vil kunne komme til å bety for hans vedkommende. Loven tilsier at dette bør gjøres dersom det gjelder opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få og som kunne fått betydning for avtalen, jfr. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.

Når det gjelder pengeheftelser som påhviler eiendommen, vil ikke en kjøper ha behov for å få opplysninger om disse såfremt det gjelder pengeheftelser som vil komme til å være slettet når eiendommen overtas. Typisk panterett for selgers banklån. Slike heftelser er det derfor ikke vanlig å opplyse om, og da ikke bare av den grunn at det er kjøper uvedkomment, men også av hensyn til selger. De færreste har vel et ønske om å gjøre størrelsen på sine banklån og navnet på sin finansielle institusjon til offentlig allmenn kunnskap, så også en selger av eiendom. Det kan derimot fra tid til annen skje at det påkommer utlegg på en eiendom i tiden fra budet er akseptert frem til eiendommen overtas. På tross av at eiendomsmegler ved aksept av salgsoppdrag, får selger til å signere en urådighetserklæring som tinglyses, hindrer ikke dette at utlegg kan medføre at eiendommen blir overbeheftet underveis i oppdraget. Utlegg som oppstår i dette tidsrommet kan være vanskelig å oppdage, og således skal det mye til for at eiendomsmegler blir ansvarlig for ikke å ha overholdt opplysningsplikten dersom han i den konkrete situasjonen ikke hadde noe effektivt og praktisk gjennomførbart handlingsalternativ for å gjøre kjøperen oppmerksom på omfanget av heftelsene.

3.2.2.4 Tilliggende rettigheter

Eiendomsmegler skal også opplyse om tilliggende rettigheter til eiendommen. Det rettslige grunnlaget for dette finner vi i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr.4. Tilliggende rettigheter er rettigheter over annen eiendom, i motsetning til heftelser som er rettigheter andre har på egen eiendom.

Eksempler på slike tilliggende rettigheter er rett til biloppstillingsplass, veirett, fiske-/jaktrett, båtfesterett m.v. Slike rettigheter vil bidra til å øke interessen og verdien på eiendommen, og selger vil derfor av eget ønske og egen vilje opplyse om disse.

Bakgrunnen for kravet til at disse rettighetene skal inntas i salgsoppgaven, er å unngå tvil om innholdet og omfanget av rettigheten. Opplysningene baseres på opplysninger gitt fra selger, og eiendomsmegler må da i mangel på annen dokumentasjon basere seg på at det selger sier, er riktig. Det gjør at det både kan inntreffe tilfeller hvor det blir opplyst om rettigheter som ikke er reelle, og / eller at det oppgis en feil beskrivelse av den rettigheten som eksisterer. For å unngå tvist og etterspill i dette henseende, setter lovgiver et krav om at disse skal skrives ned i salgsoppgaven slik at det eksisterer et skriftlig dokument på rettighetens innhold og omfang.

Selv om eiendomsmegler baserer seg på selgers opplysninger, er det ikke sagt at eiendomsmegler kan unnlate å kontrollere disse opplysningene. Spørsmålet blir om eiendomsmegler i alle tilfelle bør kontrollere selges opplysninger. Det vil variere i forhold hvilke rettigheter det er snakk om. Mindre rettigheter av ubetydelig art kan det vanskelig sees at eiendomsmegler skal behøve å kontrollere. Det samme med rettigheter som er vanskelig tilgjengelig. Er de tilliggende rettighetene derimot tinglyst på den aktuelle eiendommen, er det enkelt for eiendomsmegler å kontrollere disse, og det tilsier at de også bør opplyses om til kjøper.

3.2.2.5 Grunnarealer

I henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr.5 skal grunnarealet til en eiendom opplyses. En eiendoms grunnareal tilsvarende størrelsen på tomten. Tidligere var disse opplysningene å finne i det såkalte GAB-registeret, men fra 1.januar 1995 ble GAB-registeret og grunnboken samordnet i et landsomfattende eiendomsregister, (EDR).

Opplysningene om grunnarealet fremkommer som oftest ved målebrev. Ved fradeling av eiendom skal det holdes en delings - og kartforretning hvor tomtens størrelse skal oppmåles. Og det er på dette grunnlag at målebrevet utarbeides.

Det kan også hende at man har å gjøre med en eiendom som er så gammel at det ikke eksisterer noe målebrev. Det har ikke blitt foretatt noen oppmåling, det foreligger bare såkalt skylddeling. Her vil ikke eiendomsmegler ha noe grunnlag for å oppgi eiendommens grunnarealer, slik at det vil være nok kun å oppgi omtrentlige tall for størrelsen på tomten.

Det bør dog i slike tilfeller presiseres i salgsoppgaven at det er usikkerhet rundt tomtestørrelsen slik at kjøper er forberedt og innstilt på at det kan være avvik mellom opplysningene i salgsoppgaven og realiteten på dette punkt.

3.2.2.6 Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

Punkt nr.6 i § 6-7 annet ledd av eiendomsmeglerloven krever at eiendomsmegler skal opplyse om bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte. Når det gjelder bebyggelsens arealer, har det skjedd endringer i forhold til gammel lov. Begrepene for måling av arealer er blitt endret. Arealmålinger har dessuten vært gjenstand for mange konflikter, og Eiendomsadvokatenes servicekontor, Eiendomsforetakenes forening, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund og Forbrukerombudet har samarbeidet og kommet opp med nye regler for markedsføring av boligers areal. Begrepene boligareal (BOA), og eventuelt også bruttoareal (BTA) har vært de gjeldende benevnelser hva angår en eiendoms arealer.

Dette endret seg i og med ny eiendomsmeglingslov av 2007. Og da slik at fra 1.januar 2008 skal meglere og takstmenn oppgi boligens bruksareal og areal av de viktigste rommene, omtalt som P-rom. Dette med utgangspunkt i NS 3940.

NS 3940 ble revidert i 2007. Denne nye utgaven erstatter 2.utgave fra 1986 og inneholder delvis andre begrep og måleregler enn tidligere. Særlig har begrepet ”boligareal” kunnet være villedende og misvisende for boligkjøpere, da det lett blir forvekslet med begrepene (BTA) bruttoareal og (NTA) nettoareal. I den nye NS 3940 utgår boligareal (BOA) som begrep, og et nytt rombegrep innføres: P-rom. P-rom er en forkortelse for primærrom. Primærrom er de rom som brukes mest, de rom man oppholder seg på. Det vil si kjøkken, stue, soverom, vindfang/gang/entre og bad/toalett/dusj/badstue.

Til forskjell fra primærrom har man i henhold til NS 3940 sekundærrom som da typisk vil være bod, teknisk rom og garasje. Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse. Når areal oppgis ved annonsering i aviser og lignende skal boenhetens totale bruksareal (BRA) og samlet areal for P-rom innenfor selve boenheten, inkludert innvendige vegger mellom disse, fremkomme.

I salgsoppgaver/prospekter/internettannonser skal bruksarealet (BRA) for hver etasje i boenheten og for hele boenheten oppgis, samt at arealet for P-rom skal være spesifisert. Dersom boenheten har bod/boder innenfor boenheten, inngår dette i bruksarealet (BRA). Dersom boden ligger utenfor boenheten gjør den det ikke, men anbefales spesifisert, jfr. NS 3940.

Bransjenormen tilsier at det både i salgsoppgaver og ved markedsføring på internett skal oppgis samlet areal for P-rom, samt en liste over hvilke rom som er regnet innunder betegnelsen P-rom.

Bruksareal er i NS 3940 definert som nettoareal + areal av innvendige vegger¹⁴. Det vil si at forskjellen mellom BTA og BRA, er at bebyggelsens yttervegg ikke skal regnes med. Areal av primærrom er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse. Denne endringen i arealbetegnelse er ut fra et hensyn til forbrukere og deres behov for god informasjon om boligen. I tillegg blir det et enkelt utgangspunkt for sammenligning når det eksisterer en lik praksis for hvordan boligarealer regnes ut og oppgis¹⁵.

Eiendomsmegleren må sørge for at det er innhentet en takst som er basert på den nye utgaven av NS 3940 slik at bruksarealene er oppgitt på riktig måte. Det er derfor nå i strid med eiendomsmeglingslovens regler å kun oppgi de innvendige arealene på eiendom i boligareal (BOA) og bruttoareal (BTA).

Det fremgår imidlertid verken i lovens ordlyd eller forarbeidene at bransjenormen, slik den lyder til enhver tid, skal legges til grunn ved eiendomsmeglers opplysning om eiendommens arealer. Det er dermed ikke opplagt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 6 at eiendomsmeglere er pålagt å sørge for at bransjenormens regler om å oppgi P-rom er fulgt. Og i tillegg at BRA er oppgitt etter ny NS3940. Forhåpentligvis vil enhetlige arealmålinger av P-rom bli ivarettatt i praksis og ikke minst av takseringsbransjen, slik at dette gjennomføres på tross av manglende presisering om dette i lovens ordlyd.

Man kan ut av det videre anta at eiendomsmegler ut fra eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd, nr.6 har plikt til å oppgi eiendommers arealer etter bransjenormen. Men om eiendomsmegler har oppfylt sin plikt til å få riktige arealutmålinger i henhold til lov og bransjenorm, er det ikke sikkert arealene stemmer selv om utmålingsbegrepene er korrekte. Har eiendomsmegler da plikt til å kontrollere opplysningene han mottar fra eksempelvis takstmenn? Dette er en problemstilling som ofte leder til etterspill, konflikter og tvister i etterkant av en eiendomsoverdragelse. Det finnes dermed en del rettspraksis på området, og problematikken er den type tvist som har hyppigst frekvens i klagesakene for Klagenemda.

¹⁴ NS3940 pkt.3.3

¹⁵ <http://www.forbrukerombudet.no>

Loven er ganske stilletende om hvilken måte eiendomsmegleren må velge for å skaffe opplysninger om areal. Det er opp til eiendomsmegler å velge hvilken måte han ønsker å innhente disse opplysningene på så lenge han oppfyller sin undersøkelsesplikt. Spørsmålet blir dermed hva som skal til for at denne undersøkelsesplikten kan sies å være oppfylt. Ifølge Klagenemda forutsettes det at eiendomsmegler, dersom han velger å bruke NS3940 som utgangspunkt for arealutmålingen, kan å bruke standarden. Videre er det etter Klagenemdas uttalelser ikke nok kun å stole på selgers opplysninger. Selger er ikke motivert av å følge eiendomsmeglingsloven, derimot av å oppnå en høyest mulig salgspris for sin eiendom. Og vil dermed være interessert i å oppgi et så høyt areal som mulig i et forsøk på å høyne prisen. Skal eiendomsmegler fri seg fra ansvar i et slikt tilfelle, må det i alle fall være opplyst at opplysninger knyttet til eiendommens arealer, er basert på uttalelser gitt fra selger. I klage nr. 63/98 uttalte Klagenemda at det ikke er nok kun å basere seg på opplysninger gitt i gamle salgsoppgaver.

Det antas i juridisk teori¹⁶ at eiendomsmeglernes kontrollplikt i forhold til tomtens og byggets arealer bare kan anses overtrådt dersom eiendomsmegleren hadde et konkret grunnlag for å reagere på arealutmålingen. Det innebærer at en eiendomsmegler som utgangspunkt kan stole på målinger som er foretatt av en taksmann, og at det kun vil foreligge et erstatningsgrunnlag der hvor eiendomsmegler burde ha forstått at foreliggende målinger fra taksmann er feil. I slike tilfeller er det påkrevd at megler tar en kontrollmåling for å slippe unna et erstatningsansvar i så måte. En eiendomsmegler kan altså bli erstatningsansvarlig dersom han burde ha oppdaget arealavviket. Den rettskildemessige verdien av juridisk teori kan her diskuteres.

¹⁶ Rosen og Torsteinsen: Eiendomsmegling – rettslige spørsmål s. 275

Klagenemnda gir dog ingen kriterier for hva som skal anses som ”betydelig” avvik, eller hvorvidt avvik som utgjør mangel etter avhendingslova, er nok. Men der hvor det for eksempel foreligger en byggetegning med et areal som avviker fra det som oppgis i taksten, må det kreves at eiendomsmegler ikke bare henvender seg til takstmann, men også selv besørger en kontrollmåling. Det stilles altså et krav til eiendomsmegler om en aktiv opptreden i forhold til å fremskaffe riktige arealmål dersom det foreligger et arealavvik som megler etter omstendighetene og sin fagkunnskap bør oppdage. Foreligger det først et arealavvik på en slik størrelsesorden at det gir megler plikt til å foreta en kontrollmåling, og megleren unnlater å gjøre noe med det, anses plikten for brutt. Det betyr at en eiendomsmegler bare kan bli erstatningsansvarlig dersom han har utvist uaktsomhet i forbindelse med oppmåling av arealet.

Når det gjelder ordet ”alder” i loven, menes dette eiendommens bebyggelse. Byggeåret gir potensiell kjøper et innblikk i eiendommens tilstand og forventet levealder for de ulike deler av eiendommen. Med andre ord, hvor mye arbeid må en potensiell kjøper ut med for å få huset beboelig. Det kan dreie seg om for eksempel materialtretthet og en generell forespeiling av hva man kan forvente av påkostninger og oppgraderinger i nær fremtid. Forarbeidene gir uttrykk for at det holder med omtrentlige angivelser dersom det står i salgsoppgaven at det er en omtrentlig angivelse og ikke et riktig og konkret byggeår som er oppgitt¹⁷.

Men ordet ”byggemåte” menes den informasjon som gjelder hvordan bygningene er oppført, byggemateriale, antall etasjer, kjeller/eller ei etc. Også her er det tilstrekkelig med omtrentlige angivelser såfremt usikkerheten fremkommer i salgsoppgaven.

¹⁷ Ot.prp.nr.59 (1988-1989) s.43-44

3.2.2.7 Eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål

I eiendomsmeglingsloven av 2007 § 6-7 annet ledd nr.7 er det regulert at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om ”eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål”.

Ifølge forarbeidene bør eiendomsmegler forventes å kunne gi konkrete opplysninger om utleiadgang. Av dette følger at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om eiendommen, eller deler av eiendommen, oppfyller offentligrettslige krav til utleieenheter. Men det betyr ikke at eventuelle privatrettslige hindre faller utenfor det som eiendomsmegler plikter å informere om. Det betyr bare at det istedenfor fanges opp av den generelle regelen i eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.

Hva ligger så i betegnelsen ”offentligrettslige krav”? I forarbeidene uttales det at uttrykket ”offentligrettslige krav” allerede i dag vil omfatte et bredt spekter av offentlige krav til eksisterende boliger og boliger under nyoppføring¹⁸.

Men kravene er ikke statiske, de er derimot gjenstand for forandring over tid. Derfor vil det å stille et krav om at salgsoppgaven skal opplyse om alle eiendommens rom oppfyller disse kravene, bli å stille for store krav til eiendomsmeglers kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen. Og at et slikt krav dermed heller vil bli ivaretatt og hørt inn under reguleringen av et krav til obligatorisk boligsalg rapport. Dermed er det bare for utleieenheter at det stilles krav til at opplysninger om offentligrettslige forhold skal inngå og fremgå av salgsoppgaven.

Hva angår den øvrige boligen, fanges og ivaretas opplysningsplikten opp av boligrapporten når det gjelder denne type opplysninger.

¹⁸ Ot.prop.nr.16 (2006-2007) s.160

Hensynet bak denne bestemmelsen er at potensielle kjøpere lettere skal kunne ha mulighet for å vurdere sin egen økonomiske situasjon, deriblant sin finansiering, forut for et eiendomskjøp. En leieinntekt vil ha stor innflytelse på muligheten til å forsvare et boliglån. Dette har eiendomsmegler ansvar for å ta hensyn til ved å informere om det reelle inntektsgrunnlaget en slik mulighet for utleie gir.

I og med forarbeidenes krav til eiendomsmegler om å opplyse om offentligrettslige krav til utleieenheter, virker det også å foreligge undersøkelses- og opplysningsplikt hva angår tekniske forhold ved utleieenheten. Det er dog vanskelig å se at eiendomsmeglere er i stand til å avdekke slike forhold.

Dette både på grunn av mangel på kompetanse, men også av den grunn at det er en krevende prosess å avklare om alle krav er innfridd i så måte ved en eiendom. Juridisk teori¹⁹ støtter opp under det argument at det ikke kan kreves av eiendomsmegleren at han skal utrede alle offentligrettslige sider ved en utleiedel. Det er med andre ord ikke et krav til resultat, men et krav til innsats fra eiendomsmegleren i dette henseende.

Det vil si at der hvor det foreligger grunn til at megler bør undersøke enkelte forhold ytterligere, stilles det også krav til at eiendomsmegler faktisk gjør dette. Dette til forskjell fra en generell plikt hvor eiendomsmegler er påkrevd å foreta en utredning uansett om det foreligger en grunn for det eller ei. Samtidig må dette sees i lys av at loven krever opplysninger om adgangen til utleie, og at det i denne sammenheng må kunne kreves at eiendomsmegler oppdager enkelte forhold ved hans befarings av eiendommen.

Allerede etter 1989-loven har det vært undersøkelses- og opplysningsplikt om flere praktiske tilfeller som rammer ulovlig utleie.

¹⁹ Rosen og Torsteinsen: Eiendomsmegling – rettslige spørsmål s.281

I forarbeidene til lov om eiendomsmegling av 1989 hevdes det at partene ikke kan kreve at eiendomsmegler skal være bygningskyndig, og at det ikke bør pålegges eiendomsmegler noen plikt til å undersøke eiendommen utover en vanlig befaring i så måte.

(NOU 1987:14 s.65)

Forhold som gir eiendomsmegler plikt til å foreta en grundigere besiktigelse enn en normal befaring er hvor det foreligger grunn til mistanke om eksempelvis ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging, ulovlig påbygg etc. Om eiendomsmegler skjønner at kjøperens bruk vil være i strid med de regler som gjelder for eiendommen, har han plikt til å varsle fra om det²⁰. Det er med andre ord to sider ved dette. På den ene siden gjelder plikten der hvor det foreligger en faktisk bruksendring som er i strid med gjeldende regler for eiendommen. På den andre siden gjelder plikten der hvor eiendomsmegler skjønner at kjøper har et bestemt mål for bruken av eiendommen som strider mot gjeldende regler for eiendommen.

For eksempel at kjøper har planer om å benytte en del av eiendommen til utleieforhold. I begge disse tilfeller vil eiendomsmegler ha plikt til å opplyse om de lovstridige forhold.

Hva angår den nye eiendomsmeglingsloven av 2007, er det ingen grunn til at denne skal tolkes mindre strengt enn eiendomsmeglingsloven av 1989. Situasjonen er heller motsatt dersom man ser på motivene bak den nye lovgivningen. Undersøkelsesplikten skjerpes hvor det er mistanke om følgende 3 forhold: ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging og ulovlig tilbygging²¹. Eiendomsmegler må for øvrig også varsle fra dersom han skjønner at kjøper har til hensikt å benytte eiendommen på en lovstridig måte²². For å finne ut om den bruk som foreligger er lovlig, må eiendomsmegler søke kunnskap hos henholdsvis kommune og / eller selger. Det er en stor fordel at megler kan dokumentere at slik henvendelse / undersøkelse er foretatt. Dersom eiendomsmegler ikke klarer å finne ut av hvorvidt utleiedelen er lovlig eller ei, bør det komme frem i salgsoppgaven at dette forholdet ikke er avklart.

²⁰ NOU 1987:14 S.73

²¹ Ot.prp. nr.16 (2006 -2007)

²² Ot.prp. nr.16 (2006 -2007)

Hva med de tilfeller at utleieadgang ikke er markedsført og fremhevet i forbindelse med salgsfremstillingen av eiendommen? Eiendomsmeglingsloven av 29.juni 2007, nr. 73 synes nemlig å gjelde det tilfelle at boligen markedsføres med inntekter fra utleie i og med uttalelsene i forarbeidene som begrunner § 6-7 annet ledd nr.7 i hensynet til kjøpers finansiering, og da ikke det tilfellet at adgangen til utleie ikke er markedsført, men potensialet for utleie er til stede.

Dersom en del av boligen fremstår som en mulig utleiedel, eksempelvis med eget kjøkken og bad, men uten at det i salgsoppgave eller øvrig markedsføring er oppført en utleieadgang, vil dette ikke bli berørt av § 6-7 annet ledd nr.7. Det vil derimot bli fanget opp av den generelle bestemmelsen i § 6-7 første ledd som opplysninger som kjøper ”har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen”. Der hvor eiendomsmegler forstår at det kan oppstå misforståelser bør det i henhold til god meglerskikk²³ gis klar informasjon om at boligen ikke selges med en utleiedel og at forholdet til offentligrettslige krav ikke er undersøkt.

Et annet element knyttet til utleiedel og lovligheten av denne, er hvordan det kan påvirke prisingen av eiendommen. Prissettingen av en eiendom vil variere ut fra om den henholdsvis har en utleiedel eller ei. Det blir dermed viktig å opplyse om prisingen er foretatt ut fra at det er en utleiedel på boligen eller ikke, da dette vil ha betydning for det tilfelle at det ved en ulovlig utleie vil lede til et inntektstap dersom utleieinntekten forsvinner som en følge av et pålegg fra kommunen eller at eiendommen får en lavere verdi ved videresalg som følge av dette. Om opplysningsplikten skal gå så langt at den omfatter grunnlaget for prissettingen, kan dette neppe hjemles i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr.7. Denne bestemmelsen gjelder adgang til utleie, noe som må sees på som oppfylt når forholdet til offentligrettslige krav er omtalt.

²³ § 6-3 i Lov om eiendomsmegling av 29. Juni 2007, nr.73

Det kan ikke kreves at en kjøper er i stand til å vurdere hvorvidt den anslåtte verdien på en eiendom kan forsvares når han risikerer at utleieinntekt faller bort, men det kan forventes av en eiendomsmegler at han gjør det. Reelle hensyn taler derfor for at verdivurderingen omfattes av opplysningsplikten²⁴. Eiendomsmegleren plikter å opplyse kjøper om mer enn at utleiedelen ikke er godkjent av kommunen. Han må i tillegg opplyse om hvilke konsekvenser det har / kan ha. Mangel på dokumentert lovliggheit av utleie samt risiko for å miste utleieinntekter, har en prisdempende effekt som kjøperne bør informeres om. Altså bør det fremkomme at prisantydningen er fastsatt under forutsetning av inntekter fra utleie og at eiendommen vil ha en lavere verdi dersom inntekten faller bort varig eller midlertidig.

3.2.2.8 Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd (8) oppstiller et krav til at det i salgsoppgaven skal opplyses om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Eiendomsmeglerens oppgave i denne sammenheng er ikke å undersøke hvorvidt vilkårene for å utstede ferdigattest etter plan- og bygningsloven og byggetillatelsen er oppfylt. Det er eksistensen av en ferdigattest som er det avgjørende og som gjør at eiendomsmegler har oppfylt sin opplysningsplikt i denne sammenheng.

Der hvor det ikke foreligger ferdigattest, men kun en midlertidig brukstillatelse vil det ha verdi for kjøper å få opplyst dette da det kan være en indikasjon på at det gjenstår arbeid på eiendommen.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for å foreta undersøkelser i forhold til om bygningene er i samsvar med ferdigattesten/brukstillatelsen, men han bør si fra ved åpenbare misforhold.

²⁴ Rosen og Torsteinsen: Eiendomsmegling – rettslige spørsmål s.284

Eiendomsmeglers oppgave ut fra denne bestemmelsen er å avklare om det overhodet foreligger en ferdigattest eller en midlertidig brukstillatelse, slik at eiendommen lovlig kan tas i bruk. Det innebærer at det er nødvendig for eiendomsmegler å kontakte kommunen samt innhente opplysninger fra selger om hvorvidt slike attester foreligger.

3.2.2.9 Ligningsverdi og offentlige avgifter

I henhold til eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd nr.9 har eiendomsmegler en plikt til å opplyse kjøper om boligens ligningsverdi og offentlige avgifter. Ligningsverdien vil ha betydning for kjøperens skattemessige forhold og er derfor relevant for kjøperen. Det er nok at denne bare oppgis uten noen videre utredning for at kravet til opplysningsplikt skal være oppfylt. Unntak fra denne opplysningsplikten er ved prosjekterte boliger hvor disse opplysningene sjeldent er tilgjengelig på salgstidspunktet.

Hva gjelder offentlige avgifter, skal disse alltid oppgis i salgsoppgaven. Disse er avfallsgebyr, feieavgift og årsavgift for vann og avløp.

Det antas videre i juridisk teori²⁵ at også kommunal eiendomsskatt faller inn under denne bestemmelsen og er en opplysning som det kreves at eiendomsmegler opplyser om.

3.2.2.10 Forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett

Ifølge eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd (10) skal salgsoppgaven opplyse om forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett. Med endelige offentlige planer menes planer som er vedtatt av kommunen og som er godkjent der det er nødvendig etter plan- og bygningsloven²⁶.

²⁵ Rosen og Torsteinsen: Eiendomsmegling – rettslige spørsmål s.287

²⁶ Lov av 14. Juni 1985, nr. 77, Plan – og bygningsloven

Dette er planer som kan være avgjørende for kjøperens fremtidige bruk av eiendommen og dermed for eiendommens verdi. Det er i første rekke reguleringsplaner som har interesse for kjøperen, men også kommuneplan og fylkesplan kan være viktige, særlig hvis området ikke er regulert. Forarbeidene sier at megler rutinemessig bør innhente arealdelen av kommuneplanene og reguleringsplanene, jfr. plan- og bygningslovens § 20-4 og kapittel 7. NOU 2006: 1 s. 156. På denne bakgrunn antas det at eiendomsmegler alltid skal gi opplysninger om reguleringsplaner etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 og at det videre skal gis informasjon om kommuneplaner og andre fylkesplaner dersom eiendommen ligger i et område hvor det ikke er utarbeidet reguleringsplan.

Forarbeidene avklarer ikke hvorvidt det skal gis opplysninger om endelige offentlige planer i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd eller § 6-7 annet ledd nr. 10. Planer som kan ha mer eller mindre direkte rettsvirkning for kjøperen. Grensen mellom første og andre ledd er viktig fordi opplysninger som omfattes av andre ledd nr. 10 alltid skal inntas i salgsoppgaven, mens det blir en bredere vurdering av kjøperens behov dersom opplysningsplikten hjemles i første ledd.

Når det gjelder andre endelige offentlige planer²⁷, er det i forarbeidene ikke klart om det skal opplyses om disse for å ivareta eiendomsmeglernes undersøkelses- og opplysningsplikt. Vurderingen av om de foreliggende planene skal inntas i salgsoppgaven eller ikke, beror på om hvor vanskelig tilgjengelig og hvor kostbart det er å få tilgang til planene.

Dessuten bør det vektlegges om planen har en tilsvarende effekt overfor kjøperen som reguleringsplaner, kommuneplan og fylkesplan.

Eiendomsmeglernes undersøkelses- og opplysningsplikt gjelder i følge eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd (10) også plikt til å opplyse om konsesjonsplikt og odelsrett som eventuelt påhviler eiendommen. Konsesjonsplikten er regulert i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. av 28.november 2003 nr.98.

²⁷ NOU 2006: 1 s.121

Hovedregelen er etter denne lovs § 2 at alt erverv av fast eiendom er konsesjonspliktig. Unntakene fra konsesjonslovgivningen er derimot så omfattende ved alminnelige boligsalg at hovedregelen i praksis er konsesjonsfrihet, jfr. konsesjonslovens § 4 (unntak av eiendommens karakter) og § 5 (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Et viktig unntak fra konsesjonsplikten er å finne i § 4, første ledd nr.4 som gir adgang til erverv av fast eiendom uten konsesjonsplikt der hvor eiendommen er bebyggt og den ikke er over 100 dekar og ikke mer enn 20 dekar er fulldyrket.

Et annet viktig unntak er å finne i § 5 som gir konsesjonsfrihet når det gjelder nærmere definerte familieforbindelser samt erverv av offentlige organer og bl.a. ved tvangssalg.

Odelsrett følger av lov om odelsrett og åsetesretten av 28.juni 1974 nr. 58. Odelsrett er den retten som den nærmest ættede person til eieren av en gård har til å overta eiendomsretten til gården. Dette forutsetter at gården er egnet til å drives som landbruk samt at den er over en viss størrelse og har vært i familiens eie sammenhengende i de siste 20 årene. Åsetesrett er den rett en etterkommer av en eier av odelsjord har når denne dør og jorda går i arv til etterkommerne hans til å på skifte å få denne utlagt til seg.

3.2.2.11 Spesifikasjon over faste løpende kostnader

Ifølge eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd, nr.11 skal det alltid gis en spesifikasjon av faste løpende kostnader på eiendommen. For sameieandeler og eierseksjoner gjelder reglene i tredje ledd i tillegg til denne bestemmelsen. Tredje ledd omfatter en spesifikk og punktvis oversikt over hvilke opplysninger som påkreves opplyst om fra eiendomsmeglers side i forbindelse med en eiendomsoverdragelse.

Lovens ordlyd gir ingen konkret beskrivelse av hvilke kostnader som innbefattes i denne bestemmelsen. Eiendomsmegler bør henvende seg til oppdragsgiver og få disse opplysningene hos vedkommende oppdragsgiver. Det antas at de opplysninger som bestemmelsen sikter til er nødvendige utgifter som eksempelvis kostnader knyttet til oppvarming, tappevann, utgifter til nødvendig vei etc. Når det gjelder omsetning av borettslagsandeler og andre atkomst dokumenter som omfattes av lovforslaget § 1-2 annet ledd nr. 3, samt ved omsetning av sameieandeler og eierseksjoner krever forarbeidene at det i salgsoppgaven er inntatt opplysninger om felleskostnader, herunder om lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld, og andre kostnader som følger eiendommen. Dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode bør det gis separate opplysninger om månedlige felleskostnader etter en slik avdragsfri periode²⁸.

3.2.2.12 Hvis kjøpesum er fastsatt: Totalkostnad som omfatter alle gebyr og avgifter og øvrige kostnader

3.2.2.13 Hvis kjøpesum ikke er fastsatt: En samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader

Disse bestemmelsene dreier seg om prisopplysning for eiendommen.

Eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd, nr.12 omhandler de tilfeller hvor eiendommen selges på fast pris. Tilfeller hvor eiendommen markedsføres med en prisantydning med tillegg for avgifter, gebyrer og kostnader, reguleres i bestemmelsens annet ledd nr.13.

Bestemmelsene tar hensyn til forbrukernes behov for å få opplysninger om alle kostnader som knytter seg til boligkjøpet, ikke bare prisen på boligen. Slik som offentlige avgifter som for eksempel dokumentavgiften.

²⁸ Ot.prp.nr.16 (2006-2007)

Dokumentavgiften varierer med kjøpesummens størrelse, men et overslag basert på eiendommens prisantydning vil imidlertid gi veiledning i slike tilfeller. På samme måte inngår det i det nevnte krav til prisinformasjon, at eiendommens andel av eventuell fellesgjeld skal fremgå ved omsetning av blant annet borettslagsandeler.

3.2.2.14 Hva som er avtalt om eiendomsmeglers vederlag

Hva som er avtalt om eiendomsmeglers vederlag er etter eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd nr.14 er eiendomsmegler pliktig å opplyse om. Etter departementets uttalelse er det særlig hensiktsmessig at potensielle kjøpere av eiendommen har kunnskap om eiendomsmeglers vederlag er provisjonsbasert eller ikke. I proposisjonen er dette spesifisert til å gjelde både eiendomsmeglers vederlag og eventuelle utlegg for tjenesteytelser i forbindelse med eiendomsmegleroppdraget²⁹.

3.3 Særlig opplysningsplikt

Mens eiendomsmeglerloven § 6-7 første ledd inneholder en generell regel om hva som ligger i en eiendomsmeglers opplysnings- og undersøkelsesplikt, og annet ledd lister opp en rekke konkrete minstekrav til den samme plikten, inneholder § 6-7 tredje ledd en beskrivelse av den særlige opplysningsplikten som i konkrete tilfeller påhviler en eiendomsmegler utover den generelle opplysnings- og undersøkelsesplikten.

Eiendomsmeglere har ved salg av eierseksjoner, sameieandeler, borettslagsandeler og aksjeleiligheter mv. en særlig opplysningsplikt.

²⁹ Ot.prp. nr.16 (2006-2007) s.160

Dette i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd, nr. 1 og 2 som krever at eiendomsmeglere skal oppgi lånevilkårene for fellesgjeld, beregning av månedlige felleskostnader og andre faste kostnader knyttet til dette.

I tillegg skal salgsoppgaven ved omsetning av borettslags andeler samt ved omsetning av sameieandeler og eierseksjoner inneholde opplysninger om felleskostnader, herunder om lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld, og andre kostnader som følger eiendommen.

Er fellesgjelden undergitt en periode med avdragsfrihet, skal det gis en separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode. Disse bestemmelsene er nye i eiendomsmeglingsloven av 2007 etter et behov for slike opplysninger som har oppstått i forbindelse med det store antall av boliger med lave innskudd og høy fellesgjeld. Formålet bak bestemmelsen er å pålegge eiendomsmeglerne å opplyse om hva de reelle kostnadene vil bli, ikke bare på salgstidspunktet, men også når avdragene begynner å løpe. Med en høy fellesgjeld med avdragsfrihet, har de månedlige utgiftene blitt ansett som forholdsvis lave for mange boligkjøpere. En stor andel av kjøpegruppen for denne type eiendom er unge folk nettopp pga. av det kreves lite egenkapital og lån for å få finansiert eiendomskjøpet. Det bør da kreves av eiendomsmeglere, som er den profesjonelle part, at det opplyses om fremtidige kostnadsøkninger slik at boligkjøperen blir i best mulig stand til å vurdere kjøpet av den aktuelle boligen.

Det forekommer at eiendomsmeglere sliter med å få ut slik informasjon fra forretningsførere i borettslag, og man kan i slike tilfeller tvilsomt kreve at eiendomsmegler skal foreta en fremtidig beregning av økning i felleskostnader basert på opplysninger om lånevilkårene. Derimot har eiendomsmegler et ansvar for å opplyse om at felleskostnadene pr. mnd. vil øke når perioden med avdragsfrihet i borettslaget utgår, og det må på bakgrunn av lånevilkårene opplyses om i hvilket år økningen vil inntreffe. Dersom eiendomsmegleren ikke har fått tilfredsstillende informasjon fra forretningsfører, må salgsoppgaven gi informasjon om det forhold slik at kjøper er informert om den usikkerheten som foreligger vedrørende opplysninger fra denne.

Kredittilsynet har i denne sammenheng uttalt: ”Generelt skal det foreligge helt spesielle omstendigheter for at eiendomsmegler skal kunne unnlate å tilveiebringe og videreformidle disse opplysningene til kjøper³⁰.” Kredittilsynet krever altså at det er eiendomsmeglers jobb å foreta den beregningen å regne ut hva felleskostnadene pr. mnd. kommer til å bli. Forarbeidene tilsier at opplysningsplikten går enda lengre når det kommer til størrelsen på fellesgjelden³¹.

Opplysningsplikten kan strekke seg til å gjelde forhold som kan føre til økte felleskostnader, på tross av at disse enda ikke er fastsatt. Salgsoppgaven bør også inneholde andre faste kostnader. Det betyr kostnader som kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Det bør også opplyses om relevante rettigheter og forpliktelse for innehaveren av adkomstdokumentet, andelen i sameiet eller eierseksjonen i følge vedtekter, vedtak og avtale. For øvrig bør også rettigheter og forpliktelser i henhold til lov og forskrift angis³². Dette med bakgrunn i den oppfatning at det ikke bør være kjøpers ansvar å regne seg frem til hva et boligkjøp samlet sett vil koste når avgifter og nødvendige tillegg tas med.

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd omhandler opplysningsplikt i forbindelse med at kjøper kan risikere å holdes ansvarlig for andres manglende betaling av felleskostnader og/eventuelt usolgte enheter i prosjektet. Bestemmelsen skal gi en kjøper opplysninger om hans risiko for tap knyttet til andres mislighold eller usolgte enheter. Dette vil være en særs viktig opplysning for en kjøper da det vil medføre en stor økonomisk belastning dersom han kan holdes ansvarlig for andres mislighold og usolgte enheter.

³⁰ Samlet rapport etter stedlige tematisyn 31. mars 2008 i Oslo og 7. april 2008 i Bodø

³¹ Ot.prp.nr.16 s.154

³² Ot.prp.nr.16 (2006-2007)

Kredittilsynet hevder at bestemmelsen sier at det skal opplyses i salgsoppgaven hvorvidt borettslaget er tilknyttet et sikringsfond som dekker manglende innbetaling av felleskostnader³³.

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 fjerde ledd bestemmer at salgsoppgaven skal opplyse om ”relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av atkomstdokumentet, sameieandelen eller eierseksjonen ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler.”

Hva som ligger i denne bestemmelsen vil variere, så det blir opp til eiendomsmegler å vurdere hva som er relevant i forhold til det salgsobjektet han skal utarbeide salgsoppgave for.

Femte ledd i eiendomsmeglingsloven § 6-7 bestemmer at eiendomsmegler skal undersøke budsjett og regnskap, og opplyse om at dokumentene er tilgjengelig hos eiendomsmegler. Det er dermed nok at dokumentasjonen ligger og er tilgjengelig for innsyn hos eiendomsmegler. Likevel er det et krav at ”vesentlige opplysninger” skal inntas i salgsoppgaven slik som plutselig og kraftig økning av en budsjettpost i forhold til foregående år. For eksempel betydelige rehabiliteringskostnader.

³³ Samlet rapport etter stedlige tematisyn 31. mars 2008 i Oslo og 7. april 2008 i Bodø

3.4 God meglerskikk

3.4.1 Generelt om begrepet god meglerskikk

Utover de krav til en eiendomsmeglers opplysnings- og undersøkelsesplikt som er hjemlet i § 6-7, stilles det krav til at en eiendomsmeglers virksomhet skal skje i samsvar med god meglerskikk.

God meglerskikk er en rettslig standard som er hjemlet i eiendomsmeglingsloven § 6-3 og er ment som en rettslig standard ved tolkning av lovreglene. Den setter opp en etisk retningslinje som kan bidra til å konkretisere innholdet av eiendomsmeglers opplysnings- og undersøkelsesplikt. Et generelt krav til god meglerskikk kan få selvstendig betydning i flere tilfelle, men den er likevel viktig som et bakteppe til de mer konkrete krav som loven stiller til en eiendomsmegler. Kravet til god meglerskikk er generelt og kommer til bruk der hvor loven ikke har en mer konkret regulering av meglers plikter overfor oppdragsgiver, og trekker opp skjønnsmessige linjer for meglers plikter ved utførelse av megleroppdraget. En slik standard er et viktig supplement til lovens mer detaljerte krav til megleren, samt er en nyttig påminnelse om at megleren kan ha andre plikter enn det som følger uttrykkelig av loven.

Bestemmelsens første ledd lyder: ”Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser.” I forholdet mellom megler og oppdragsgiver, er det tale om en kontraktsrettslig forankret plikt til aktivt å dra omsorg for oppdragsgivers interesser, jfr. den alminnelige lojalitetsplikt i avtaleretten.³⁴ Eiendomsmegler har videre en plikt til å opptre nøytralt. Det vil si at han skal ivareta begge parter interesser. Hensynet til lojalitet og hensynet til nøytralitet kan komme i konflikt med hverandre, og i slike tilfeller må det foretas en konkret avveining for å finne ut hvordan megler skal handle slik at han handler i henhold til god meglerskikk.

³⁴ Rt.1988 s. 1078

Den tidligere lov opererte med begrepet ”god forretningsskikk”, men dette har hovedsakelig samme innhold og betydning. Endringen i formulering har sammenheng med at begrepet skulle konkretisere at kravet ikke foreligger bare ved utførelse av oppdrag, men i hele eiendomsmeglerrollen og utøvelsen av denne.

I henhold til Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regler § 1 andre punktum, er god meglerskikk ”å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjent og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket”³⁵. Denne definisjonen danner et godt utgangspunkt og er en fin veiledning i de fleste tilfeller. Rettslig sett er god meglerskikk derimot noe mer og noe annet. Departementet har lagt til grunn at god meglerskikk er en objektiv norm hvor hensynet til partene er det sentrale, og at bransjens egen praksis kan føre til strengere, men ikke lempeligere krav til god meglerskikk enn en slik objektiv norm medfører.³⁶ Av dette følger at god meglerskikk er et selvstendig kriterium. Bransjepraksis er en rettskilde som kan bidra til å utrede begrepets innhold, men bransjepraksis har ikke avgjørende innvirkning på hva som skal betraktes som ”god meglerskikk”. Rettsgrunnlaget for god meglerskikk er mer en lovfestet objektiv norm enn det er en rettslig standard.

I forarbeidene refereres det til at ”god meglerskikk” i praksis er et elastisk begrep på den måten at meningsinnholdet kan variere over tid og til en viss grad også etter hvilken situasjon man befinner seg i.³⁷ Av det følger at god meglerskikk må defineres i hvert konkret tilfelle, og videre om megler har handlet i henhold til dette og dermed har overholdt § 6-3 i lov om eiendomsmegling.

³⁵ Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund (sist endret på landsmøtet i NEF 25.april 2008)

³⁶ Ot.prp.nr.59 (1988-1989) s.20

³⁷ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.148

Et brudd på god meglerskikk har alene ingen rettsvirkninger. Når det gjelder offentligrettslige pålegg og vedtak, er det opp til Kredittilsynets skjønn å vurdere når kravet er overtrådt. For at sanksjoner som prisavslag og erstatning skal komme til anvendelse, må det i tillegg til brudd på god meglerskikk foreligge et ikke ubetydelig pliktbrudd og uaktsomhet, samt økonomisk tap og årsakssammenheng mellom tapet og den ansvarlige årsaksfaktoren. Det kan imidlertid sammen med andre vilkår gi grunnlag for visse rettsvirkninger.

God meglerskikk kan derfor betraktes som en rettsstridsgrense, uavhengig av om kravet gjelder i en offentligrettslig eller privatrettslig sanksjonsrettslig sammenheng. Den rettslige standarden fastlegger grensen for hva som er rett og galt i det konkrete tilfelle uavhengig av hvilken sanksjon som er aktuell.³⁸

Eiendomsmeglingsloven § 6-1 annet ledd viser at kravet til god meglerskikk ikke bare gjelder for foretakene, men for alle ansatte, ansvarlige eiendomsmeglere, eiendomsmeglingsfullmektiger samt advokater som har rett til å drive eiendomsmegling. Medhjelpere derimot, holdes ikke personlig ansvarlig for normen for god meglerskikk.

Hva inneholder begrepet god meglerskikk? Eiendomsmeglers viktigste oppgave er å finne en kjøper til selgeren av en eiendom som eiendomsmegleren har inngått en oppdragsavtale om salg av eiendom med. Altså bringe kjøper og selger sammen.

Eiendomsmegler må kunne forventes å kjenne markedet og vite hvilken pris man kan oppnå for en eiendom. En eiendomsmegler bør også ha kunnskap som gjør han i stand til å vurdere en eiendoms tilstand. Og da menes det ikke av byggkyndig art, men å være kompatibel til å vurdere den markedsmessige betydning av de byggetekniske svakheter som blir påpekt av takstmenn. Videre må en eiendomsmegler forventes å kjenne til en del grunnleggende rettsregler.

³⁸ Rt.1995 s.1350

Som for eksempel hva som skal til før det foreligger en bindende avtale, hva som skal til for at det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand, og hva som må passes på for å kunne gjennomføre eiendomsoverdragelsen etter prinsippet om ytelse mot ytelse.

3.4.2 Lojal kontra nøytral

Ifølge eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd skal eiendomsmegleren utføre oppdrag ” i samsvar med god meglerskikk (...) og med omsorg for begge parter interesser.”

Eiendomsmegler er oppdragsgivers mann, men skal etter bestemmelsen også ivareta kjøpers interesser. Spørsmålet er hvordan denne bestemmelsen kan virke inn på opplysningsplikten. En interessent bør forvente at også hans interesser blir ivaretatt i den forstand at han får de råd og opplysninger han behøver selv om disse ikke er til oppdragsgivers fordel. Dermed får omsorgsplikten betydning for eiendomsmeglers opplysningsplikt.

For å ivareta denne omsorgsplikten overfor partene, må eiendomsmegler utføre oppdraget i samsvar med ”god meglerskikk”. Omsorgsplikten og opplysningsplikten er altså tatt inn i samme bestemmelse, og omsorgsplikten for begge parter skal gjøres i den utstrekning god meglerskikk tilsier det. Omsorgsplikten har dog en liten rettslig selvstendig betydning. Verken rettspraksis eller Klagenemda baserer sine avgjørelser på brudd på omsorgsplikten alene, de bygger heller sin avgjørelse på en mer konkret og presis hjemmel der det finnes.

Å utføre oppdrag ”i samsvar med god meglerskikk (..) og med omsorg for begge parter interesser”, jfr. § 6-3 første ledd i lov om eiendomsmegling, betyr at eiendomsmegler ikke påtar seg å arbeide for et bestemt resultat, men å yte en forsvarlig innsats for å få i stand en avtale mellom kjøper og selger. Eiendomsmegler har i kraft av inngått oppdragsavtale med selger, via kontraktsretten en lojalitetsplikt overfor denne.³⁹ I forhold til interessenter og potensielle kjøpere har han i medhold av loven, en plikt til å opptre nøytralt.

³⁹ Rt. 1988 s.1078

I den grad eiendomsmegleren kan opptre lojalt overfor sin oppdragsgiver uten å sette interessenters forventning om nøytralitet i fare, har han plikt til det. Dette utgjør da den overordnede retningslinjen ved fastleggelsen av innholdet av kravet til god meglerskikk.

I fasen hvor eiendomsmegler innhenter oppdraget, er ”god meglerskikk” et krav om at eiendomsmegler må opptre lojalt overfor oppdragsgiver. Det er snakk om kontraktsinngåelse, og de vanlige kontraktsrettlige prinsipper kommer til anvendelse.

Ved innhenting av opplysninger om eiendommen, utarbeiding av salgsprospekt og annen opplysning i forbindelse med visninger og ved henvendelser, trer interessenters krav til nøytralitet frem og lojalitetsplikten må veies opp mot det. Se for øvrig § 6-7 i lov om eiendomsmegling hvor kravet til å opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser på lang vei blir dekket.

Når partene bringes sammen via budgivning, kontraktsinngåelse, økonomisk oppgjør og overtakelse av objektet, har både selger og kjøper behov for opplysning og råd. Det følger av eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd at ”oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for hendelen og gjennomføringen av denne. Det nærmere innhold i denne plikten må fastsettes ved en konkret avveining av selgers krav på lojalitet og kjøpers krav på nøytralitet. Kravet til lojalitet og nøytralitet er både det rettslige utgangspunktet for vurderingen av kravet til god meglerskikk og det man anvender til å avveie i forholdet mellom selgers og kjøpers interesser.

3.4.3 Hensyn ved vurderingen av kravet til god meglerskikk

3.4.3.1 Hensynet til elastisitet

Innholdet i et begrep som god meglerskikk endres i takt med publikums forventinger til bransjen og av bransjen selv. Det finnes som kjent medlemsorganisasjoner for både eiendomsmeglere og advokater, og disse er med på å utvikle retningslinjer for hva som til enhver tid er god meglerskikk.

Eiendomsmeglerforbundets etiske regler sier i § 1:

”Medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk. God meglerskikk er å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket”⁴⁰.

Slike rettslige standarder er med på å skape en mer dynamisk lovgivning og sparer lovgiver for mye arbeid ved at innholdet i rettslige standarder forandres i takt med tiden.

Konsekvensen av at denne normen forandres over tid er at de lovfestede krav til eiendomsmegler også forandres, uten at ordlyden endres da kravene til eiendomsmegler vil variere etter hva som er kravet til ”god meglerskikk”.

⁴⁰ Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund (sist endret på landsmøtet i NEF 25.april 2008)

3.4.3.2 Preventivt

Frykten for å få konstatert brudd på normen for god meglerskikk, gjør at både eiendomsmeglere og meglerforetak utfører sin virksomhet på en slik måte at dette unngås. God meglerskikk blir resultatet av den jobben som legges i det og ikke bli omtalt som en eiendomsmegler eller et eiendomsmeglerforetak som driver virksomhet i strid med god meglerskikk. Selve eksistensen av begrepet ”god meglerskikk” øker sannsynligheten for at utøvelsen av meglervirksomhet holder en god standard.

Den preventive signaleffekten av den rettslige standarden fungerer som et moment i vurderingen av kravet til god meglerskikk. På den ene siden må man vurdere om en måte å handle på er på en sånn måte at man bør konstatere brudd på kravet til god meglerskikk for å gi megler en påpekning om at dette er uheldig fremtreden, samtidig som det indirekte vil fraholde andre eiendomsmeglere og foretak om å gjøre det samme. På den andre siden må man vurdere hvilken effekt dette vil ha på den eiendomsmegler/det foretak som får konstatert brudd på kravet til god meglerskikk.

3.4.3.3 Hensynet til bransjen selv

Å ha et begrep som ”god meglerskikk” som styrende for sin virksomhet er med på å skape tillitt til bransjen av den grunn at man slår ned på virksomhet som ikke tilfredsstiller kravet til god meglerskikk. Det gir økt tillitt til at de aktører som er på markedet, er seriøse. Kravet om god meglerskikk er med på å frastøte seg useriøse virksomheter innenfor eiendomsmegling, noe som er tillitskapende til den øvrige bransjen. I tillegg virker det preventivt ved at eiendomsmeglere og foretak jobber for å holde seg på innenfor grensen for god meglerskikk. Det er med på å skjerpe bransjen og dens aktører på et generelt plan.

3.5 Eventuelle variasjoner i eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt

3.5.1 Varierer eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt ved bruk av medhjelpere?

Innenfor meglerbransjen møter man både personer som ikke er eiendomsmeglere, men også en del andre aktører som kan utføre større eller mindre deler av megleroppdraget. Spørsmålet blir så om eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt varierer ved bruk av personer som ikke er ansatte i eiendomsmeglerforetaket?

Det mest aktuelle i dette tilfellet, er de befaringer som eiendomsmeglerne skal foreta på de enkelte eiendommene som skal selges. Dersom eiendomsmegler benytter takstmann, som ikke anses som ansatt i foretaket, vil eiendomsmegler normalt bare være ansvarlig for egne handlinger ifølge juridisk teori⁴¹. Det betyr at dersom eiendomsmegler er uaktsom ved bruk av takstmann, kan han etter denne teorien, i utgangspunktet stole på dennes opplysninger.

Klagenemnda ser annerledes på dette. Nemnda mener at det ikke er godt nok at en eiendomsmegler bare skal kunne legge en takstrapport til grunn og med det sies å ha oppfylt sin opplysningsplikt. Nemnda hevder i sine avgjørelser at eiendomsmegleren har et selvstendig ansvar for riktigheten av blant annet areal, og at eiendomsmegleren ikke kan skyve sitt ansvar over på takstmannen i så henseende⁴². Ut fra Klagenemndas oppfatning, skal det meget til for at eiendomsmegler skal fri seg for ansvar ved bruk av takstmann.

⁴¹ Rosen og Torsteinsen: Eiendomsmegling – rettslige spørsmål.

⁴² Klagenemnda, klagenr. 23/01

3.5.2 Varierer eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter hvilken rolle eiendomsmegler har?

Hvilken rolle eiendomsmegler har ved en eiendomsoverdragelse kan variere. Enkelte ganger har eiendomsmegleren ansvar kun for oppgjøret av salget, mens et megleroppdrag andre ganger gir eiendomsmegleren ansvar for den totale prosessen en eiendomsoverdragelse innbefatter. Spørsmålet er da om eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt er den samme uavhengig av hvor stor del av oppdraget som utføres av eiendomsmegleren?

Ordlyden i eiendomsmeglingsloven § 6-7 gir ikke rom for å lempe på eiendomsmeglers krav til å komme med opplysninger. Spørsmålet blir da om personen som for eksempel bare forestår oppgjøret skal regnes som eiendomsmegler i lovens forstand.

Om dette uttalte departementet: “ Meglers plikter etter bestemmelsen skal oppfylles før handlene sluttes”. På rene oppgjørsoppdrag må dette tillempes ved at pliktene oppfylles før gjennomføringen av oppgjøret. Departementet legger videre til grunn at ved rene oppgjørsoppdrag vil det normalt være opplysninger etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd nr. 1-3 som er relevante, mens opplysninger etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd nr. 4-8 og annet ledd normalt ikke vil ha betydning for partene.”

Etter ordlyden i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd følger det at dersom eiendomsmegler ikke har foretatt innhenting og kontroll av nødvendige opplysninger, skal kjøperen før handelen sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette. Eiendomsmegler bør normalt besiktige eiendommen. Spørsmålet blir da om eiendomsmegler kan slippe å dra på befaring eller unnlate å undersøke bare han skriftlig gir orientering om grunnen til at han utelater dette.

Det sentrale ved eiendomsmeglers rolle blir derfor hvorvidt han kommer inn før eller etter at handelen er sluttet mellom partene, dvs. aksept av bud.

Kommer han inn før, stilles det samme strenge krav til eiendomsmegleren som til enhver annen eiendomsmegler, men kommer han inn etter som en oppgjørsmedarbeider, er pliktene redusert til å forstå oppgjøret samt inneha ansvaret for forhold knyttet til eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr.1 til 3. Det ville være urimelig at kjøper ikke skulle ha krav på ytterligere opplysninger og rådgivning som er lovpliktig ved vanlig megleroppdrag, fordi eiendomsmegler begrenset sine oppdrag til kun å gjelde deler av oppdraget.

3.5.3 Eiendomsmeglernes undersøkelses- og opplysningsplikt ved tvangssalg

I hvilken utstrekning må eiendomsmegler ved et tvangssalg undersøke og opplyse om forhold ved eiendommen som det ved et vanlig salg skal opplyses om?

Ved tvangssalg kan det være vanskelig å få opplysninger fra eieren. Han vil ofte ikke være spesielt interessert i å selge eiendommen sin, og av den grunn være tilbøyelig til å holde tilbake opplysninger om eiendommen. Spørsmålet blir da i hvilken grad eiendomsmegler må undersøke og opplyse om forhold ved eiendommen som det ved et vanlig salg skal opplyses om.

Reglene om tvangssalg finnes i lov av 26.juni 1992 nr. 26 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. I henhold til lovens § 11-17 første punktum skal eiendomsmegler ”foreta slike undersøkelser og innhente slik dokumentasjon som er vanlig ved frivillig omsetning”. Innhentet dokumentasjon skal være like tilgjengelig for kjøpsinteresserte ved et tvangssalg som ved en frivillig omsetning, jfr. bestemmelsens tredje punktum.

Videre skal det ved tvangssalg på lik linje som ved et frivillig salg, utformes en skriftlig salgsoppgave som skal gis kjøpsinteresserte før bud inngis, jfr. § 11-24 i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring.

Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt er dog ikke så vidtgående ved et tvangssalg som ved et frivillig salg. Den rekker bare ”så langt det er mulig”, jfr. § 11-24 første ledd annet punktum i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring.⁴³ Dette da det ved enkelte tvangssalg ikke vil være mulig for eiendomsmegler å innhente alle de opplysninger som eiendomsmeglingsloven i § 3-6 krever ved frivillig omsetning av boliger. Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt ved tvangssalg innebærer at eiendomsmegler kun plikter å la salgsoppgaven inneholde de opplysninger han har vært i stand til å innhente.

Der hvor eiendomsmegler ikke har hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det i salgsoppgaven opplyses om det, jfr. § 11-24 første ledd, tredje punktum i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. Det betyr at det for en kjøpsinteressent vil være av vesentlig betydning om eiendomsmegler forestår et vanlig/frivillig salg, eller et tvangssalg.

Eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt er ulik hva gjelder frivillig salg og tvangssalg, og det får betydning for en kjøpers mulighet for til senere å gjøre mangelskrav gjeldende. Loven stiller krav til at det skal opplyses i salgsoppgaven om salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. § 11-24 annet ledd i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring.

Kjøper av en eiendom som er solgt ved tvangssalg, kan ikke under noen omstendighet få kjøpet hevet, jfr. § 11-39 annet ledd, annet punktum i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring.

Prisavslag er derimot en mulighet dersom det er mulig å kreve erstatning av medhjelperen, jfr. § 11-39 annet ledd i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring.

⁴³ RG 1996 s.941

4 Eiendomsmeglers erstatningsansvar ved brudd på undersøkelses- og opplysningsplikten

4.1 Oversikt

Ved brudd på eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt kan eiendomsmegleren bli møtt med tre forskjellige sanksjoner:

- (i) Straff, jfr. eiendomsmeglingsloven § 8-9
- (ii) Tilsynsmessige reaksjoner, jfr. eiendomsmeglingsloven §§ 8-2 til 8-7
- (iii)Privatrettslige reaksjoner; tilbakeholdsrett, prisavslag og erstatning,
jfr. eiendomsmeglingsloven § 8-9.

Kjøper har bare en mulighet, han kan rette krav om erstatning mot eiendomsmegler. Selger kan også påberope seg tilbakeholdsrett i egen ytelse (vederlaget) og prisavslag. Videre kan selger påberope seg at avtalen med eiendomsmegler er ugyldig etter alminnelige regler. Han kan også si opp oppdraget uten at det foreligger en klandreverdige opptreden eller at eiendomsmegler har begått noe pliktbrudd i henhold til sin oppsigelsesrett.

I den følgende fremstilling belyses erstatningsansvaret for eiendomsmeglere overfor kjøper ved brudd på undersøkelses- og opplysningsplikten.

4.2 Erstatningsansvaret for eiendomsmeglere overfor kjøper ved brudd på undersøkelses- og opplysningsplikten

Eiendomsmeglerens erstatningsplikt er rettslig forankret i det alminnelige, ulovfestede uaktsomhetsansvaret. Krav om erstatning mot eiendomsmeglere forutsetter et økonomisk tap, ulemper av ikke- økonomisk art kan ikke kompenseres med hjemmel i erstatningsansvaret. Det økonomiske tapet må videre kunne tilbakeføres til eiendomsmeglerens forhold, altså må det foreligge en faktisk årsakssammenheng. Eiendomsmegleren må videre være å bebreide for at hans handling eller unnlattelse rent faktisk førte til tapet.

For å kreve erstatning fra en eiendomsmegler, må altså tre kumulative vilkår være oppfylt; ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap.

4.2.1 Ansvarsgrunnlaget

Det er ikke lovfestet et generelt ansvarsgrunnlag i lovgivningen tilknyttet eiendomsmegling. Erstatningsgrunnlaget følger derimot av det alminnelige, ulovfestede uaktsomhetsansvaret. Høyesterett har i flere saker det siste tiåret tatt stilling til erstatningsansvaret for eiendomsmeglere, herunder hvordan kravene i eiendomsmeglingsloven til eiendomsmeglernes opptreden skal sammenholdes med de alminnelige erstatningsrettslige reglene. Av grunnleggende betydning er dommen i Rt.1995 s.1350 hvor både eiendomsmegleren og takstmannen var saksøkt av kjøper med krav om erstatning på grunnlag av at de ikke hadde oppdaget og klargjort for kjøper at underetasjen i huset ikke lovlig kunne leies ut. Det ble i denne saken enstemmig sluttet en uttalelse som siden er henvist til i rettspraksis: ”Det gjelder i utgangspunktet et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet.

Når det spesielt gjelder kravene til eiendomsmeglere, gir lovgivningen en viss, men begrenset veiledning for hva som skal rammes av den ulovfestede uaktsomhetsreglen”. Uaktsomhetsnormen er som utgangspunkt ingen objektiv rettsstridsgrense, det kreves at eiendomsmegleren også subjektivt er å bebreide for at han handlet annerledes enn han burde ha gjort ifølge normen.

Ansvarsgrunnlaget er culpa, det vil si forsett eller uaktsomhet. Vurderingen blir hvorvidt eiendomsmegler har opptrådt uaktsomt ved utførelsen av eiendomsmegleroppdraget.

4.2.1.1 Uaktsom overtredelse av undersøkelses- og opplysningsplikten

§ 6-7 annet og fjerde ledd i eiendomsmeglingsloven beskriver nokså nøyaktig og detaljert hvilke opplysninger om eiendommen kjøper alltid skal ha. § 6-7 første ledd samt § 6-3 i samme lov supplerer omtalte minstekrav hva gjelder andre opplysninger om eiendommen.

For det tilfellet at undersøkelses- og opplysningsplikten om forhold ved eiendommen etter minstekravene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet til fjerde ledd i eiendomsmeglingsloven er overtrådt, foreligger det i utgangspunktet en uaktsom og erstatningspliktig unnlattelse. Dette på grunnlag av at det gjelder en absolutt plikt i den forstand at det vil være en overtredelse av bestemmelsen dersom opplysningene bestemmelsen nevner, ikke er videreformidlet.

Minstekravene til informasjon i loven av 2007 er utvidet i forhold til 1989-loven, noe som betyr at risikoen for erstatningsansvar er tilsvarende betydelig utvidet. Dette er forhold som eiendomsmegler står overfor i ethvert salg og som det er vanskelig å akseptere at eiendomsmegler setter til side. Det vil lett bli tale om uaktsomhet dersom en eiendomsmegler har oversett og ikke oppfylt minstekravene til eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt.

Når det gjelder de mer skjønnsmessige kravene til eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd (grunn til å regne med og som kan få betydning for avtalen) og eiendomsmeglingsloven § 6-3 (god meglerskikk), er det vanskeligere å identifisere uaktsomhetsnormen og fastsette uaktsomhet hos eiendomsmegleren. Det vil her være de faktiske forhold i hvert enkelt tilfelle som vil være avgjørende for om det foreligger uaktsomhet eller ikke, noe som vil kreve en vurdering av kjøpers behov for opplysninger. Det som er med på å vanskeliggjøre fastsettingen av grensen for uaktsomhet, er at domstolene kun trenger å ta stilling til om vilkårene for erstatning er oppfylt. De trenger ikke angi hvor grensen går etter loven, og hva som skal til for at forholdet også kan medføre erstatningsansvar.

I RT. 1995 s.1350 var både eiendomsmegleren og takstmannen saksøkt av kjøperen med krav om erstatning. Grunnlaget for kravet var at de ikke hadde oppdaget og gjort det klart for kjøperen at underetasjen i huset ikke lovlig kunne leies ut. I dommen slås det fast at ”det gjelder i utgangspunktet et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet. Når det spesielt gjelder kravene til eiendomsmeglere, gir lovgivningen en viss, men begrenset, veiledning for hva som skal rammes av den ulovfestede uaktsomhetsregelen.” Uaktsomhetsnormen er som utgangspunkt ingen objektiv rettsstridsgrense, det kreves at eiendomsmegleren også subjektivt er å bebreide for at han handlet annerledes enn han burde ha gjort ifølge normen. Høyesterett har ikke presisert hvorvidt dette gjelder den objektive eller den subjektive delen av uaktsomhetsnormen, men det antas at dette gjelder begge deler.

Av det kan det slutes at eiendomsmegler normalt kan legge til grunn at opplysninger fra selger og takstmann er riktig, en eiendomsmegler har like fullt en selvstendig plikt til å kontrollere selgerens og takstmannens opplysninger. Dersom eiendomsmegler har innhentet informasjon som strider mot det selger sier, har han ansvar for å bringe klarhet i det. Utelatelse og passivitet i forhold til en slik situasjon, er et tilfelle hvor det fort kan bli konstatert uaktsomhet.

Kontrollplikten kan på bakgrunn av rettspraksis som utgangspunkt sies å være strengere enn eiendomsmeglers selvstendige plikt til å innhente informasjon. Grunnlaget for dette er at det er enklere for eiendomsmegler å reagere i forhold til gitte, uriktige opplysninger enn ved tilbakeholdte opplysninger. Kontrollplikten vil avhenge av hvem eller hva som er avsender av informasjon, hvor kostbar og / eller tidkrevende videre undersøkelser er, hvor troverdig informasjonen er etc. På samme måte vil plikten til å innhente informasjon avhenge av hvilken type informasjon det er snakk om.

Når det gjelder eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet til fjerde ledd er plikten som allerede nevnt absolutt i den betydningen at det vil være en overtredelse av bestemmelsen dersom opplysningene ikke er videreformidlet. Utenfor dette området må det tas en bredere vurdering av behovet kjøper har for opplysninger.

Eksempler fra rettspraksis er Frostating lagmannsretts dom av 27.oktober 2006 hvor eiendomsmegler fikk et erstatningskrav rettet mot seg for ikke å ha overholdt sin opplysningsplikt knyttet til eiendommens reguleringsplan og konsekvensene av denne. Boligen lå i et område regulert til fritidsformål og den kunne benyttes lovlig til bolig, men det kunne ikke påregnes tillatelse til bruksendring, videre utbygging av boliger mv. Erstatning ble fastsatt til kr. 100.000,- i tillegg til kr. 250.000,- som var dekket av selgers forsikringsselskap.

Et annet eksempel fra rettspraksis vedrørende undersøkelses- og opplysningsplikt er Borgarting lagmannsretts dom av 23.mai 2007 som omhandlet undersøkelser av planforslag knyttet til veibygging i Sandvika hvor eiendomsmegler ble idømt erstatningsansvar på kr. 1.000.000,-. Dom fra Oslo tingrett av 20. desember 2005 gjaldt samme tema.

4.2.2 Økonomisk tap

For at det skal foreligge noe å erstatte, må det i tillegg til at det er utvist uaktsomhet også foreligge et økonomisk tap. Eksempelvis ved at eiendomsmegler gir uriktige opplysninger eller tilbakeholder informasjon som medfører at kjøper fremmer mangelskrav mot selger. Andre eksempler på tilfeller hvor det foreligger et økonomisk tap er hvor eiendommen har lavere verdi enn forventet fordi det foreligger arealavvik, heftelser som det ikke er opplyst om, skader eller feil ved eiendommen som det påløpes utgifter ved istandsettelsen.

4.2.3 Adekvat årsakssammenheng

I tillegg til utvist uaktsomhet og at det foreligger et økonomisk tap, må det foreligge adekvat årsakssammenheng for at det skal bli tale om erstatning. Det må påvises at tapet kan tilbakeføres til forhold eiendomsmegler svarer for. I en eiendomssalgssprosess finner man gjerne mange elementer ved eiendomsmeglers opptreden som har bidratt til at det foreligger et økonomisk tap for kjøper. Eiendomsmegler blir ikke ansvarlig for økonomiske tap som skyldes fjerne eller avledede følger av eiendomsmeglers lovstridige opptreden.

4.3 Forbehold om ansvar

Det er ikke uvanlig at det inntas forbehold i salgsoppgaven om ulike forhold ved boligen. Forbeholdet er inntatt med det formål å fraskrive selgers og eller eiendomsmeglers ansvar for det forbeholdte tilfellet. Spørsmålet er da om et slikt forbehold står seg mot eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt og et eventuelt erstatningskrav.

Utgangspunktet i norsk rett er avtalefrihet. Eiendomsmegler er ikke part i noen avtale mellom selger og kjøper. Det vil i utgangspunktet ikke være mulig å fraskrive seg ansvaret

i eiendomsmeglingsloven da denne er preseptorisk. Så formuleringer i salgsoppgaven hvor eiendomsmegler søker å fraskrive seg ansvar ved å innta forbehold, kan ikke fritta eiendomsmegler for det ansvar og de plikter han har etter loven.

Dersom det på den annen side er spesielle forhold ved eiendommen som rettferdiggjør en fraskrivelse fra ansvar, bør det fremkomme klart i salgsoppgaven.

4.4 Skadelidtes medvirkning til eget tap

Skadelidtes forhold kan få betydning for eiendomsmeglerens ansvar eller ansvarets omfang på mange ulike grunnlag. Kan eiendomsmeglers ansvar begrenses ut fra skadelidtes medvirkningsansvar?

Skadeerstatningsloven § 5-1 nr.1 er en bestemmelse om medvirkning til eget tap ved uaktsomhet fra skadelidte, og den kommer til anvendelse der hvor skadelidte har vært uaktsom. Det må for øvrig også foreligge en årsakssammenheng mellom skadelidtes uaktsomme forhold og tapet han har lidt før det kan bli tale om redusert erstatning.

Ifølge rettspraksis må det alltid foretas en vurdering av skadelidtes uaktsomhet. Som i forhold til eiendomsmeglers uaktsomhetsansvar, må det vurderes hvorvidt skadelidte hadde fått et grunnlag for å reagere i forhold til det tapet som oppsto. Borgarting lagmannsretts dom i RG 1999 s.451 understøtter dette. Saken gjaldt et erstatningskrav fra en kjøper av boligeiendom mot eiendomsmegler. Kravet kom ut fra at det var gitt uriktige opplysninger om at det kunne utskilles en tomt fra den ervervede eiendom. Retten fant at megler hadde opptrådt uaktsomt, men erstatningen ble nedsatt på bakgrunn av kjøpers medvirkning. Siden fradeling av tomt var viktig for kjøper, burde han ha foretatt sine egne undersøkelser eller bedt megler om ytterligere opplysninger.

Ved å unngå å foreta disse undersøkelsene og skaffe seg nødvendige opplysninger, kom lagmannsretten frem til at han hadde opptrådt uaktsomt og således måtte bære en del av tapet selv.

Eiendomsmeglers erstatningsansvar overfor kjøper ved brudd på sin opplysnings- og undersøkelsesplikt, er begrenset i og med kjøpers uaktsomhetsansvar.

5 Avsluttende bemerkninger

Som avhandlingen viser er det ikke enkelt å fastsette hva som helt konkret ligger inn under eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt. Loven er på tross av de opplistede minstekravene i § 6-7 annet ledd fortsatt usikker med tanke på innholdet i undersøkelses- og opplysningsplikten, da plikten etter § 6-7 første ledd går utover disse minstekravene og er en bestemmelse som er gjenstand for tolkning og skjønnsutøvelse.

Kravet til god meglerskikk i § 6-3 fungerer som et bakteppe ved tolkning av § 6-7 første ledd, men den rettslige standarden god meglerskikk er selv objekt for en stadig og dynamisk utvikling som gjør det vanskelig å fastsette grensen for eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt. At det i tillegg ikke eksisterer særlig mye rettspraksis på området, bidrar til å gjøre fastsettelsen av plikten vanskelig.

Avhandlingen belyser dog at den nye eiendomsmeglerloven har bidratt til å gjøre denne tolkningen og innholdsfastsettelsen av plikten enklere i og med § 6-7 som etter første ledd regulerer eiendomsmeglers alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikt og som er en utvidelse i forhold til tidligere gjeldende rett. Bestemmelsen stiller opp en særlig opplysningsplikt der eiendomsmegler ikke har oppfylt sin undersøkelsesplikt. § 6-7 annet ledd stiller opp krav til hvilke opplysninger som skal fremgå av salgsoppgaven, og er en utvidelse av tidligere gjeldende lovs § 3-6.

Innholdet i eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt har altså blitt lettere definerbart i og med ny eiendomsmeglingslov, men er fortsatt gjenstand for tolkning og har en dynamisk form som gjør det vanskelig å uttrykke eksakt hva dens innhold er.

6 Litteraturliste

6.1 Forarbeider

Ot.prp. nr. 59 (1988-1989)

Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) Om lov om eiendomsmegling

Innst.O.nr.50 (2006-2007) Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling

NOU 1987:14

NOU 2006:1

6.2 Litteratur

Rosen, Karl og Torsteinsen, Dag Henden:

Eiendomsmegling – rettslige spørsmål, 2.utg. Oslo, Gyldendal Norsk Forlag AS 2008

6.3 Elektriske dokumenter

<http://www.ub.uio.no/ujur/henvisninger/>

http://odin.dep.no/fin/norsk/andre_dok/rapporter/006071-220014/dok-bn.html

http://odin.dep.no/fin/norsk/dok/andre_dok/nou/006001-020031/dok-bn.html

<http://www.forbrukerombudet.no>

<http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/20062006/001/PDFS/NOU2006200600010000DDDDPDFS.pdf>

<http://www.kredittilsynet.no>

6.4 Lovverk

Lov om skadeerstatning av 13.juni 1969 nr. 26

Lov om eiendomsmegling av 29. juni 1989 nr. 73

Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73

Lov av 14.juni 1985 nr.77, Plan- og bygningsloven

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. av 28.november 2003 nr. 98

Lov om odelsretten og åsetesretten av 28.juni 1974 nr.5

6.5 Domsregister

Oslo Tingsretts dom av 20. desember 2005

Frostating Lagmannsretts dom av 27.oktober 2006

Borgarting Lagmannsretts dom av 23.mai 2007

Rt. 1995 s.1350

Rt. 1999 s.408

6.6 Bransjepraksis fra Klagenemda for eiendomsmeglertjenester

Klagenemda, klage nr. 23/01

6.7 Norske standarder

NS 3940

6.8 Etiske regler for Norges eiendomsmeglersforbund

(Sist endret på landsmøtet i NEF 25. april 2008)
